

"RESIDENTIE PAVIA"

te **8300 KNOKKE-HEIST**
Zoutelaan 61 – hoek Jef Mennekenslaan

AKTE VAN SPLITSING

20.358

Heden vijftwintig augustus tweeduizend.

Voor Meester Vincent de GHELDERE-JOOS, notaris met standplaats Knokke-Heist.

ZIJN VERSCHENEN: :

1. De naamloze vennootschap "**IDRIE**" met zetel te 2470 Retie, Postelsebaan 52, ingeschreven in het handelsregister Turnhout nummer 84.690, BTW-nummer BE 463.205.682;

opgericht bij akte verleden voor notaris Jean-Paul Van Ussel te Retie op zeven april negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig april volgend, onder nummer 980430-118.

Hier vertegenwoordigd door de Heer Jozef IEMANTS, gedelegeerd-bestuurder, rijksregister nummer 521027-24312, wonende te 2470 Retie, Postelsebaan 52, tot die functie benoemd bij beslissing van de raad van bestuur, gehouden onmiddellijk na de oprichting van de vennootschap, en bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig april volgend, onder nummer 980430-118.

Hierna genoemd "eigenaar van de grond".

2. De besloten vennootschap "**HEDDES BOUW B.V.**", met zetel te 1624 NB Hoorn (Nederland), Keern 31, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder nummer 36039767, BTW-nummer in aanvraag.

Opgericht onder de naam "Heddes Bouw Amsterdam B.V.", bij akte verleden voor notaris Erik Postmus te Hoorn (NI) op achtentwintig maart negentienhonderd zesentachtig, laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Erik Postmus te Hoorn op zeventien juni negentienhonderd tweeënnegentig, op het ontwerp van welke akte de ministeriële verklaring van geen bezwaar werd verleend bij beschikking van de

Staatssekretaris van Justitie van twaalf mei negentienhonderd tweeënegentig, nummer B.V. 298.626.

Hier vertegenwoordigd door de Heer VAN IWAARDEN Cornelis Gustaaf Hubertus, ingenieur-directeur, houder van het Nederlands paspoort, nummer 19329300, wonende te 2244 CD Wassenaar (NI); Wittenburgerweg 78, benoemd bij beslissing van de algemene vergadering dd. één december negentienhonderd drieënegentig, en handelend overeenkomstig artikel negen, pnt. 2, van de statuten.

Hierna genoemd “de bouwheer” of “promotor”.

Voorafgaande verklaringen.

Welke comparanten mij verklaard hebben:

* het ontwerp van onderhavige akte minstens vijf werkdagen vòòr heden ontvangen te hebben;

* van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en ermee in te stemmen;

* op de volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en bijgevolg met kennis van zaken enkel toelichting te verlangen.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparanten hebben voorafgaandelijk aan deze AKTE VAN SPLITSING, voorwerp van deze akte, uiteengezet hetgeen volgt.

De comparante sub 1. is de enige eigenaar van:

Gemeente KNOKKE-HEIST, vierde afdeling KNOKKE:

Een perceel bouwgrond, gelegen Zoutelaan 61, op de hoek met de Jef Mennekenslaan, gekadastraerd volgens titel en thans nog sectie B nummer 458/A, voor een oppervlakte van vier are achtenzeventig centiare (04a 78ca),

palende nu of voorheen: ten noorden aan Neiryneck-Bruneel Marc te Maldegem en aan Van Leene-Van Hecke Maria Louisa en consoorten te Maldegem, ten oosten aan Veys-Lemaitre Marc te Knokke-Heist en consoorten, ten zuiden aan de Zoutelaan, en ten westen aan de Jef Mennekenslaan.

DETTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALING

Voorschreven goed behoorde voorheen toe aan de echtgenoten Gaston VERMEIRE-Jeanne D'hONDT te Knokke, die de gebouwen lieten oprichten op een perceel grond, dat zij aankochten jegens de heer Robert Van Bunnan en Mevrouw Marie De Vos, weduwe van de Heer Louis Van Bunnan, beiden te Schaarbeek, blijkens akte verleden voor notaris Auguste Tanger te Stalhille op vijftwintig juli negentienhonderd vierentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op vijftien september volgend, boek 4585 nummer 17.

Bij akte verleden voor notaris Charles De Weert te Brugge op zeven maart negentienhonderd vijfenveertig had de Heer Gaston Vermeire schenking gedaan aan zijn echtgenote, voor het geval van overleven, van één/vierde volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik van zijn nalatenschap.

De Heer Gaston Vermeire voornoemd is overleden te Lubiana (Joegoslavië) op één augustus negentienhonderd achtenzestig, nalatende als enige reservataire erfgenamen, zijn twee kinderen, zijnde Mevrouw Olga VERMEIRE, echtgenote van de Heer Fernand PIQUIN, en de Heer Willy VERMEIRE, beiden alsdan te Knokke-Heist, onder voorbehoud van de rechten op zijn nalatenschap, toekomende aan zijn overlevende echtgenote, ingevolge voormelde gift tussen echtgenoten.

Bijgevolg behoorde voorschreven goed toe aan Mevrouw Jeanne D'hont, voor vijf/achtste volle eigendom en één/achtste vruchtgebruik, en aan de twee kinderen, elk voor één/achtste volle eigendom en één/zestiende blote eigendom.

Bij akte houdende minnelijke verdeling tussen de consoorten Vermeire, verleden voor notaris Jan-Baptist de Gheldere te Heist op veertien april negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op vijftwintig april volgend, boek 2309 nummer 11, werd voorschreven goed aanbedeeld als volgt:

* aan Mevrouw Jeanne D'hont, weduwe van de Heer Gaston Vermeire: voor het vruchtgebruik;

* aan Mevrouw Olga Vermeire en aan de Heer Willy Vermeire: voor de blote eigendom, elk ten belope van de onverdeelde helft.

Mevrouw Jeanne D'Hondt, Mevrouw Olga Vermeire en de heer Willy Vermeire hebben voorschreven goed verkocht aan de naamloze vennootschap "IDRIE", comparante sub 1., blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op zevenentwintig april negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op negentien mei daarna, boek 8954 nummer 4.

Tenslotte heeft de naamloze vennootschap "IDRIE" een recht van opstal, voor een periode van vijftig jaar vanaf heden, gevestigd op voorschreven perceel bouwgrond, ten gunste van de besloten vennootschap "HEDDES BOUW B.V.", comparante sub 2., blijkens akte, heden voorafgaandelijk aan deze verleden voor ondergetekende notaris.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Voormelde akte van zevenentwintig april negentienhonderd negenennegentig bevat volgende hier letterlijk overgeschreven bijzondere voorwaarden :

In de eigendomstitel van de verkoper staat de volgende clause, hierna letterlijk overgenomen:

"Dienaangaande zullen Mevrouw Olga Vermeire en de Heer Willy Vermeire verplicht zijn – voor zoveel als nodig na te leven, de bijzondere voorwaarden in voorgaande titel in datum vijftwintig juli negentienhonderd vierentwintig, aan de echtgenoten Gaston Vermeire-Jeanne D'hont opgelegd, en van dewelke zij verklaren

kennis genomen te hebben; tevens verklarende in het bezit gesteld te zijn van voormelde titel van eigendom bedoelde voorwaarden bevattende.

De koper bij deze erkent dat hij van ondergetekende notaris een volledige kopie heeft ontvangen van de akte verleden voor notaris Auguste Tanger te Stalhille op vijftwintig juli negentienhonderd vierentwintig. Hij wordt volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de voormelde bijzondere voorwaarden, zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de verkoper. "

Een kopie van de akte van vijftwintig juli negentienhonderd vierentwintig blijft hier aangehecht.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

1. De comparante sub 1. verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparanten verklaren vóór de ondertekening van deze splitsingsakte, op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door de OVAM op dertien februari negentienhonderd negenennegentig, overeenkomstig artikel 36 § 1 van voormeld Decreet. Dit bodemattest bepaalt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking: Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten. Te Mechelen, 13.02.1999 (getekend) ir.lic.jur. Wilfried De Nijs - inspecteur-generaal."

3. De comparante sub 1. verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige eigenaars of die aanleiding zou geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

I. AKTE VAN SPLITSING

OPRICHTEN VAN HET APPARTEMENTSgebouw

Na deze uiteenzetting verklaren de comparanten dat zij op voorschreven perceel bouwgrond, gelegen te Knokke-Heist, Zoutelaan 61 en hoek Jef Mennekenslaan, een appartementsgebouw zullen oprichten, hierna omstandig beschreven en die de naam zal dragen "**RESIDENTIE PAVIA**".

ONROEREND STATUUT

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

- a) een privaatief deel of kavel genoemd;
- b) aandelen in de onderscheiden gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis dit eigendomsrecht uit, zoals voorzien in de hoger aangehaalde artikels van het Burgerlijk Wetboek, behalve de beperkingen hierna.

RECHTSPERSOON

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie Pavia**", met zetel te 8300 Knokke-Heist, Zoutelaan 61.

INFORMATIEPLICHT STEDENBOUWWET

De comparanten verklaren dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht.

Bovendien werd de aandacht gevestigd op de inhoud van artikel 99 van de stedenbouwwet luidende als volgt:

- Art. 99. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*
- 1° bouwen, op grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken;*
 - 2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990;*
 - 3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van een bos in de zin van art. 3, § 1 van het bosdecreet van 13 juni 1990, of geheel of gedeeltelijk kleine landschapselementen rooien, tenzij ze gelegen zijn in de gebieden die de Vlaamse Regering daartoe aanwijst;*
 - 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;*
 - 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*
 - a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;*
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;*
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;*
 - d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;*

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen. Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamotrek van 1 meter heeft. Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, C is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

BOUWVERGUNNING

De comparanten verklaren dat de bouwplannen van het op te richten gebouw werden opgemaakt door de Heer Jean-Paul DECORDIER, Architect, kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Generaal Pershingstraat 4, op drieëntwintig april negentienhonderd negenennegentig en ingeschreven bij de Orde van de Architecten van Oost-Vlaanderen.

Dat deze bouwplannen goedgekeurd werden door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op tien september negentienhonderd negenennegentig, onder nummer 99/138.

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht om te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

PLANNEN

Vervolgens hebben de comparanten neergelegd in handen van ondergetekende notaris om gehecht te worden aan deze akte na getekend te zijn "ne varietur" door de comparanten: twaalf bouwplannen welke zij verklaren gelijkvormig te zijn aan deze neergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Dienst van Stedenbouw, tot het bekomen van de bouwvergunning.

Voorliggende plannen van Architect Jean-Paul Decordier hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden aanzien.

Dit betekent dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de wijzigingen geen schade berokkenen aan de structuur van het gebouw noch het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars in het gedrang brengen.

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

De plannen kunnen door de promotor of zijn rechtsopvolger gewijzigd worden om de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

- a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de onverdeelde delen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;

- b) wijziging van de binnenindeling van de kavels;
- c) herstelling van de onder a) en b) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand;

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hierna vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende akte van splitsing, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de akte van splitsing ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegd hypotheekkantoor.

WIJZIGING AAN PLANNEN

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouwcontract op aanvraag van de kopers zouden aangebracht worden zullen bijgevolg enkel en alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privaatieve gedeelten met uitsluiting van de ruwbouw en dragende gedeelten.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. Alle in de tekening of technische beschrijving opgenomen maten zijn plus-minus maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn in min of meer zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen de partijen zich beroepen op de afwijkingen om vergoedingen of supplementen te eisen.

De bouwheren mogen steeds bepaalde materialen vervangen door gelijkaardige op voorwaarde echter dat de prijs van de in vervanging gebruikte materialen, niet lager is dan deze van de oorspronkelijk voorziene.

SPLITSING VAN KAVELS

Het is de comparanten toegelaten kavels te splitsen en te verdelen in verschillende kavels.

Deze splitsing dient dan eveneens opgenomen te worden in de wijzigende akte van splitsing en in de betrokken koopakte, waaraan tevens een plan met de juiste indeling dient gehecht te worden en waarin de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zullen opgenomen worden.

De comparanten krijgen daartoe alle machten van de eventuele kopers in het gebouw, door het enkel feit van het ondertekenen van hun aankoopakte.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET APPARTEMENTS- GEBOUW

PLAN nummer 1

Op dit plan is afgebeeld :

- inplantingplan (schaal 1/500);
- terreinprofiel;
- inplantingplan (schaal 1.1000);
- inplantingplan (schaal 1/20.000).

PLAN nummer 2

Op dit plan zijn afgebeeld de funderingen en grondplan garage -3 (min drie)

Men bemerkt dat deze **GARAGEVERDIEPING -3** bevat:

Gemeenschappelijke delen :

liftschacht met lift, sas, twee trappenhuizen met trappen, autolift met schacht, machinekamer voor de autolift, manoeuvreerruimte en aera's.

Privatieve delen :

veertien privatieve autostandplaatsen getekend "29" tot en met "42" (negenentwintig tot en met tweeënveertig).

PLAN nummer 3

Op dit plan zijn afgebeeld : het rioleringsplan en grondplan garages -1 (min één) en -2 (min twee).

Men bemerkt dat deze **GARAGEVERDIEPINGEN -2 EN -1** bevatten :

Gemeenschappelijke delen :

Twee trappenhuizen met trappen, liftschacht met lift, sas, autolift met schacht, manoeuvreerruimte en aera's.

Privatieve delen :

op de verdieping -2 (min twee):

veertien privatieve autostandplaatsen getekend "15" tot en met "28" (vijftien tot en met achtentwintig).

op de verdieping -1 (min één):

veertien privatieve autostandplaatsen getekend "1" tot en met "14" (één tot en met veertien).

PLAN nummer 4

Op dit plan is de gelijkvloerse verdieping afgebeeld.

Men bemerkt dat deze **GELIJKVLOERSE VERDIEPING** bevat:

Gemeenschappelijke delen :

Inkomhal met ruimte voor tellers en brievenbussen, algemene hal, trappenhuis met trappen leidend naar de ondergrondse verdieping, twee trappenhuisen met trappen leidend naar de bovenverdiepingen, twee liftschachten met liften leidend naar de bovenverdiepingen, fietsenberging, trappenhuis met trappen leidend naar de ondergrondse verdiepingen, liftschacht met lift leidend naar de ondergrondse verdieping, sas, machinekamer, aera's, autolift met schacht en geautomatiseerde sectionaalpoort.

Privatieve delen :

Vier (4) appartementen getekend "01", "02", "03" en "04".

Het **appartement "01" (nul één)** is gelegen in de Jef Mennekenslaan en bevat: inkomhal, woonkamer met keukenhoek, berging, wc., badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 met stortbadcel.

Het **appartement "02" (nul twee)** is gelegen op de hoek van de Jef Mennekenslaan en de Zoutelaan en bevat: inkomhal met vestiaire, wc., badkamer, woonkamer met keukenhoek, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

Het **appartement "03" (nul drie)** is gelegen in de Zoutelaan (palend aan appartement "02") en bevat: inkomhal, wc, woonkamer met keukenhoek, berging, slaapkamer met badkamer.

Het **appartement "04" (nul vier)** is gelegen in de Zoutelaan (palend aan appartement "03") en bevat: inkomhal, wc, woonkamer met keukenhoek, berging, slaapkamer 1 met badkamer en slaapkamer 2 met douchecel.

PLAN nummer 5

Op dit plan is de **TYPE-VERDIEPING** afgebeeld.

Het gebouw bevat drie gelijkaardige verdiepingen, namelijk de eerste, de tweede en de derde verdieping.

Elk van deze verdiepingen bevat:

Gemeenschappelijke delen :

twee trappenhuisen met trappen, twee algemene hallen, twee liftschachten met liften, aera's.

Privatieve delen :

Vijf appartementen.

* De appartementen gelegen aan de noordzijde van het gebouw, kant Jef Mennekenslaan, zijn getekend met het Arabisch cijfer gelijk aan de verdieping waarop de appartementen gelegen zijn, gevolgd door het Arabisch cijfer "1", en zullen bevatten:

inkomhal, woonkamer met keukenhoek en terras, berging, wc., badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 met doucheceel.

* De appartementen gelegen ten zuiden van de appartementen "1" (kant Jef Mennekenslaan) zijn getekend met het Arabisch cijfer gelijk aan de verdieping waarop de appartementen gelegen zijn, gevolgd door het Arabisch cijfer "2", en zullen bevatten:

inkomhal, woonkamer met keukenhoek en terras, berging, wc., badkamer, slaapkamer 1 met doucheceel en slaapkamer 2.

* De appartementen gelegen op de hoek van de Jef Mennekenslaan en de Zoutelaan zijn getekend met het Arabisch cijfer gelijk aan de verdieping waarop de appartementen gelegen zijn, gevolgd door het Arabisch cijfer "3", en zullen bevatten:

inkomhal, woonkamer met keukenhoek, berging, nachthal, badkamer, wc., slaapkamer 1 met stortbadcel en slaapkamer 2.

* De appartementen gelegen in de Zoutelaan en palend aan de appartementen "3" zijn getekend met het Arabisch cijfer gelijk aan de verdieping waarop de appartementen gelegen zijn, gevolgd door het Arabisch cijfer "4", en zullen bevatten:

inkomhal, wc., woonkamer met keukenhoek, berging, terras, één slaapkamer met badkamer.

* De appartementen gelegen aan de oostzijde van het gebouw en palend aan de Zoutelaan, zijn getekend met het Arabisch cijfer gelijk aan de verdieping waarop de appartementen gelegen zijn, gevolgd door het Arabisch cijfer "5", en zullen bevatten:

inkomhal, wc., woonkamer met keukenhoek, berging, terras, slaapkamer 1 met badkamer en slaapkamer 2 met stortbadcel.

PLAN nummer 6

Op dit plan is afgebeeld : de **VIERDE VERDIEPING** van het gebouw (**eerste niveau duplex-appartementen**).

Men bemerkt dat deze verdieping bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Trappenhuisen met trappen, twee algemene hallen, twee liftschachten met liften en aera's.

Privatieve delen :

Vijf gedeelten van appartementen.

* Het deel van het appartement gelegen aan de noordzijde van het gebouw (kant Jef Mennekenslaan) is getekend "4.1" en bevat:
inkomhal met vestiaire, wc., woonkamer met terras vooraan, eethoek, keuken, berging, terras achteraan, private trap leidend naar de bovenliggende duplex-verdieping.

* Het deel van het appartement gelegen ten zuiden van appartement "4.1" (kant Jef Mennekenslaan) is getekend "4.2" en bevat:
inkomhal met vestiaire, wc., woonkamer met terras vooraan, eethoek, keuken, berging, terras achteraan, private trap leidend naar de bovenliggende duplex-verdieping.

* Het deel van het appartement gelegen op de hoek van de Jef Mennekenslaan en de Zoutelaan is getekend "4.3" en bevat:
inkomhal, woonkamer met terras, eethoek met keukenhoek, berging, slaapkamer 1 met badkamer, private trap leidend naar de bovenliggende duplex-verdieping.

* Het deel van het appartement gelegen aan de Zoutelaan en palend aan appartement "4.3" is getekend "4.4" en bevat:
inkomhal, wc., private trap leidend naar de bovenliggende duplex-verdieping, woonkamer met keukenhoek en terras.

* Het deel van het appartement gelegen aan de oostzijde van het gebouw en palend aan de Zoutelaan is getekend "4.5" en bevat:
inkomhal, woonkamer met terras, keukenhoek, berging, wc., slaapkamer 1 met stortbadcel, private trap leidend naar de bovenliggende duplex-verdieping,

PLAN nummer 7

Op dit plan is afgebeeld : de **VIERDE VERDIEPING** van het gebouw (tweede niveau duplex-appartementen).

Men bemerkt dat deze duplex-verdieping bevat:

Gemeenschappelijke delen:

twee machinekamers lift.

Privatieve delen :

- * deel appartement "4.1" dat bevat : private trap leidend naar de vierde verdieping, hal, badkamer, slaapkamer 1 met terras; slaapkamer 2 met terras en douchecel, slaapkamer 3.
- * deel appartement "4.2" dat bevat : private trap leidend naar de vierde verdieping, hal, slaapkamer 1 met terras en stortbadcel, badkamer, slaapkamer 2 en douchecel en slaapkamer 3.
- * deel appartement "4.3" dat bevat : private trap leidend naar de vierde verdieping, hal, badkamer, slaapkamer 2 met terras, douchecel, slaapkamer 3 met douchecel en slaapkamer 4.
- * deel appartement "4.4" dat bevat : private trap leidend naar de vierde verdieping, slaapkamer 1 met terras, berging, badkamer, slaapkamer 2 met douchecel.
- * deel appartement "4.5" dat bevat : private trap leidend naar de vierde verdieping, overloop, slaapkamer 2 met terras, berging, slaapkamer 3 met badkamer.

PLAN nummer 8

Op dit plan is afgebeeld :

- gevel Jef Mennekenslaan.

PLAN nummer 9

Op dit plan is afgebeeld :

- gevel Zoutelaan.

PLAN nummer 10

Op dit plan is afgebeeld :

- achtergevel Jef Mennekenslaan.

PLAN nummer 11

Op dit plan is afgebeeld :
- achtergevel Zoutelaan.

PLAN nummer 12

Op dit plan is afgebeeld :
- doorsnede van het gebouw.

**VERKLARING OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE- en PRIVATIE-
VE DELEN**

In een zelfde verband verklaren de comparanten:

1) Dat het hun uitdrukkelijke wil is dat ieder privaatief deel met zijn aanho-
righeden, zo en gelijk zij hierboven zijn beschreven, een afzonderlijke eigendom zou
vormen, waarover zij mogen beschikken hetzij kosteloos hetzij tegen betaling .

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

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

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

Het aandeel van iedere eigenaar van een kavel in de verscheidene
gemeenschappelijke delen van het gebouw - met inbegrip van de grond - wordt
uitgedrukt in onverdeelde delen ook duizendsten genaamd.

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

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

De toedeling van onverdeelde aandelen is niet vatbaar voor verhaal
behoudens in de gevallen voorzien bij artikel 577-9 paragraaf 6-1° van het Burgerlijk
Wetboek.

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

Het reglement van mede-eigendom bindt de partijen; het geldt voor hen als wet. Het wordt ook als authentiek document aangenomen door al wie, uit kracht van welke wettelijke titel ook, eigenaar wordt van een kavel, dit is een privaatief deel. Deze akte van splitsing vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en met het reglement van orde; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Het reglement van mede-eigendom omvat :

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

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON

De gemeenschappelijke delen van het op te richten appartementsgebouw beschikken over speciale leidingen voor de plaatsing van de kabels voor radio- en televisiedistributie alsook voor de aansluiting op het telefoonnet.

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

Voor de aansluiting op het distributienet voor radio en televisie zijn de mede-eigenaars verplicht toegang te verlenen tot hun kavel(s), zodat alle nodige en vereiste werken kunnen worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de eventuele reparatie en/of onderhoud van voormelde toestellen.

VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN

De muren en gewelven die de privaatieve gedeelten afscheiden zijn gemeenschappelijk.

De comparante sub 2. behoudt zich evenwel uitdrukkelijk het recht voor van de inning van de vergoedingen die later zullen verschuldigd zijn door de eigenaars van de aanpalende goederen, voor de aankoop van de waarde van deze muren en spitsgevels die op de scheidingslijn zouden opgericht zijn en gemeenschappelijk worden in verhouding van hun gebruik.

De comparante sub 2. zal deze vergoedingen opstrijken tegen kwijting van hen alleen, zonder medewerking van de vereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw.

Dit voorbehoud kan voor de comparante sub 2. noch de verplichting opleggen bij te dragen in het onderhoud, bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren, noch om het even welke verantwoordelijkheid mee brengen.

Indien om welke reden ook de medewerking van de vereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE PAVIA" vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd en op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

SAMENVATTENDE LIJST MET DE AANDUIDING VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW

*** ONDERGRONDSE VERDIEPING -3 (min 3)**

Veertien (14) autostandplaatsen genummerd "29 tot en met "42" (negenentwintig tot en met achtenveertig).

*** ONDERGRONDSE VERDIEPING -2 (min 2)**

Veertien (14) autostandplaatsen genummerd "15 tot en met "28" (vijftien tot en met achtentwintig).

*** ONDERGRONDSE VERDIEPING -1 (min 1)**

Veertien (14) autostandplaatsen genummerd "1 tot en met "14" (één tot en met veertien).

*** GELIJKVLOERSE VERDIEPING**

appartement "01"

appartement "02"

appartement "03"

appartement "04"

*** EERSTE VERDIEPING**

appartement "11"

appartement "12"

appartement "13"

appartement "14"

appartement "15"

*** TWEEDE VERDIEPING**

appartement "21"

appartement "22"

appartement "23"

appartement "24"

appartement "25"

*** DERDE VERDIEPING**

appartement "31"
appartement "32"
appartement "33"
appartement "34"
appartement "35"

*** VIERDE en DUPLEXVERDIEPING**

appartement "41"
appartement "42"
appartement "43"
appartement "44"
appartement "45"

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Ieder privatieve kavel bezit als accessorium een aandeel in de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de grond.

De gemeenschappelijke delen zijn zoals gezegd verdeeld in duizend aandelen en onderverdeeld als volgt :

*** ONDERGRONDSE VERDIEPING -3 (min 3)**

autostandplaats genummerd "29": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "30": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "31": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "32": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "33": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "34": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "35": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "36": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "37": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "38": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "39": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "40": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "41": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "42": één/duizendste	1/1.000

*** ONDERGRONDSE VERDIEPING -2 (min 2)**

autostandplaats genummerd "15": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "16": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "17": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "18": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "19": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "20": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "21": één/duizendste	1/1.000

autostandplaats genummerd "22": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "23": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "24": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "25": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "26": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "27": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "28": één/duizendste	1/1.000

*** ONDERGRONDSE VERDIEPING -1 (min 1)**

autostandplaats genummerd "1": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "2": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "3": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "4": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "5": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "6": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "7": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "8": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "9": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "10": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "11": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "12": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "13": één/duizendste	1/1.000
autostandplaats genummerd "14": één/duizendste	1/1.000

*** GELIJKVLOERSE VERDIEPING**

appartement "01": vijfendertig/duizendsten	35/1.000
appartement "02": vijfendertig/duizendsten	35/1.000
appartement "03": vijfentwintig/duizendsten	25/1.000
appartement "04": vijfendertig/duizendsten	35/1.000

*** EERSTE VERDIEPING**

appartement "11": veertig/duizendsten	40/1.000
appartement "12": veertig/duizendsten	40/1.000
appartement "13": tweeënveertig/duizendsten	42/1.000
appartement "14": dertig/duizendsten	30/1.000
appartement "15": veertig/duizendsten	40/1.000

*** TWEEDE VERDIEPING**

appartement "21": veertig/duizendsten	40/1.000
appartement "22": veertig/duizendsten	40/1.000
appartement "23": tweeënveertig/duizendsten	42/1.000
appartement "24": dertig/duizendsten	30/1.000
appartement "25": veertig/duizendsten	40/1.000

*** DERDE VERDIEPING**

appartement "31": veertig/duizendsten	40/1.000
appartement "32": veertig/duizendsten	40/1.000
appartement "33": tweeënveertig/duizendsten	42/1.000
appartement "34": dertig/duizendsten	30/1.000
appartement "35": veertig/duizendsten	40/1.000

*** VIERDE en DUPLEXVERDIEPING**

appartement "41": vijftig/duizendsten	50/1.000
appartement "42": vijftig/duizendsten	50/1.000
appartement "43": zevenenvijftig/duizendsten	57/1.000
appartement "44": vijfenveertig/duizendsten	45/1.000
appartement "45": vijftig/duizendsten	50/1.000

SAMEN : duizend/duizendsten.

1.000/1.000

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

Dit is namelijk het geval :

- voor de erfdienstbaarheid van uitzicht : rechtstreeks of zijdelings uitzicht.
- voor de gemeenschappelijke huisvuil-en waterleidingen, riolen, kokers, leidingen voor gas, elektriciteit en TV-distributie.
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels.

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

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

verhaal tegen de comparanten en zonder dat deze opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

VERZEKERINGEN

De comparante sub 2. zal de eerste verzekeringen afsluiten voor een verantwoord bedrag teneinde op elk ogenblik en volledig, de schade van brand, ontploffing, blikseminslag en kortsluiting te dekken en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend dienen afgesloten te worden door het vermeld reglement van mede-eigendom.

KOSTEN VAN DE AKTE VAN SPLITSING

De kosten van deze akte van splitsing maken de eerste gemeenschappelijke last uit: deze last zal verdeeld worden onder alle mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen op de forfaitaire basis van vijftienduizend frank (15.000) per appartement en vijfduizend frank (5.000) per autostandplaats.

De betaling van deze som geeft recht op een kopie ervan.

De expeditie van deze akte van splitsing zal afgeleverd worden aan de syndicus van het appartementsgebouw om deel te maken van de archieven van de vereniging van mede-eigenaars.

De verscheidene bepalingen vormen samen de akte van splitsing van het eigendom gelegen te Knokke-Heist, Zoutelaan 61/hoek Jef Mennekenlaan en dat de naam zal dragen van "**RESIDENTIE PAVIA**".

Beschrijving en plannen vervolledigen zich en vormen een geheel. Zij dienen gelezen en ontleed te worden in onderling verband.

TAAL

De comparanten verklaren dat indien een vertaling van de huidige akte van splitsing en van het reglement van mede-eigendom afgeleverd wordt, enkel de hypothecair overgeschreven tekst in de Nederlandse taal tegenover en door derden zal kunnen ingeroepen worden; - de vertaalde tekst geldt enkel als inlichting.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving van hier verder vaak gebruikte woorden :

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

- b) Gebruiker : bedoeld wordt, hij die niet in de hoedanigheid van eigenaar, het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.
- c) Kavel : bedoeld wordt, ieder bepaald gedeelte van het gebouw, met toebehoren, dat vatbaar is voor alleeneigendom en waaraan is verbonden, en onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw.
Ook genaamd : privé-delen, privaatief gedeelte of privaatief deel.

Art. 1. - Bepaling en draagwijdte van het Reglement

Gebruik makend van de beschikkingen van artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (wet van 30.6.94), werd onderstaand Reglement van mede-eigendom opgemaakt.

De bepalingen van dit Reglement zijn tweevoudig : de ene zijn zakelijke lasten; de andere dienen aanzien te worden als specifiek persoonlijk lasten.

Art. 2 - Bepaling van het zakenrechtelijk statuut van het gebouw

Onderstaande voorschriften - mede de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien - zijn bindend als zakenrechtelijk statuut voor alle, zowel huidige als toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke of persoonlijke rechten in het gebouw.

Onderhavige beschikkingen kunnen pas ingeroepen worden jegens derden na hun hypothecaire overschrijving. Zij kunnen slechts gewijzigd worden door een meerderheid van eigenaars en overeenkomstig de hier verder beschreven procedure.

Art. 3. - Reglement van orde

Voorts wordt aanvaard, een Reglement van orde dat bindend is voor de eigenaars en hun rechthebbenden. Dit document bepaalt het beheer en het gebruik van de onverdeelde goederen, benevens de beperking van de privé-delen in het belang van de medegerechtigden.

De beschikkingen van het Reglement van orde vormen op zichzelf geen zakenrechtelijk statuut. Zij zijn evenwel onderworpen aan de hypothecaire overschrijving. Wel zijn ze vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden van meerderheid hier verder uiteengezet.

Bij afstand of verhuring van een kavel of privaatief deel, is de cedent of verhuurder verplicht de naleving van dit Reglement aan zijn medecontractant op te leggen.

Art. 4. - Reglement van mede-eigendom

Het zakenrechtelijk statuut van het gebouw enerzijds, het Reglement van orde anderzijds, vormen samen het ALGEMEEN REGLEMENT van MEDE-EIGENDOM.

Alle beschikkingen van dit document die strijdig zouden zijn met deze van de AKTE VAN MEDE-EIGENDOM, worden als niet geschreven aanzien.

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.

Het reglement van orde wordt, binnen de maand na 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.

De besluiten 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.

Iedere bepaling van het reglement van orde en ieder besluit van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenwerpelijk zijn.

Zij zijn tevens tegenwerpelijk aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerende goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder 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 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 ontstaan 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.

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 besluit van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

HOOFDSTUK II - ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN DE GEBOUWEN

Art. 5. - Splitsing van het gebouw

Het gebouw bestaat uit delen waarvan ieder eigenaar privatieve eigendom heeft en delen die de onverdeelde eigendom zijn van al de eigenaars, ieder naar rato van een bepaald aandeel.

De privé-delen worden "kavels" of "privatieve delen" genoemd. Hiermee wordt bedoeld, zowel de eigenlijke appartementen en de kelders en, in het algemeen, al de kavels die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

Art. 6. - Gemeenschappelijke delen. - Beginsel

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van verschillende of van bepaalde erven. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in onverdeelde aandelen die toegekend zijn aan de kavels overeenkomstig, zowel hun nuttige oppervlakte als de vermeende waarde van de privatieve delen.

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

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat ongeacht de waardeschommelingen die de kavels in de loop van de jaren mocht ondergaan - namelijk door veranderingen aan om het even welk deel van het gebouw - de aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in de akte van mede-eigendom slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars en met eenparigheid van stemmen of ingevolge een rechterlijke uitspraak. (Cfr. artikel 577-9 paragraaf 6-1°)

Art. 7. - Van de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen van dit gebouw zijn eigendom van al de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij ressorteren derhalve onder het stelsel van de verplichte onverdeeltheid: dit betekent dat zij niet vatbaar zijn voor verdeling.

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

- het bebouwd en het open terrein; de grondvesten en steunmuren, de gevel- en tussenmuren; het betonnen geraamte van het gebouw; het ruw metselwerk; de scheidingsmuren en de stoepen;

- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van terrassen en balkons; de borstweringen; - de schoorsteenkapen en -pijpen;
- de gewelven;
- de daken met bedekking;
- het rioolnet, putten en afvoerbuizen;
- de water-, gas-, c.v.- en elektriciteitsleidingen tot aan de gemeenschappelijke tellers en meters; de leidingen en gemeenschappelijke elementen voor de radio- en teevée distributie; de leidingen voor de telefoon en zulks, hetzij voor gemeenschappelijk, hetzij voor uitsluitend gebruik van de sectie dezer leidingen die buiten de kavels gelegen zijn, doch die ze bedienen;
- de buitendeurluidsprekers, de deuropeners en de bellen aan de hoofddeuren van het gebouw (althans voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen);
- de liften met schachten, kabels, machinerie en dergelijke meer;
- het minutenlicht, de hoofdingangen, de sas- en haldeuren, de trappen, overlopen en gangen; de trappenhuizen met de verlichtingsapparaturen; de bekleding, het schilder- en pleisterwerk; de gemeenschappelijke delen op de verdiepingen.
- en de garagepoort

In het algemeen al hetgeen niet uitdrukkelijk voorzien is voor de privatieve delen, zoals : het lokaal bestemd om de machine van de lift te bergen, de schouwen, de luchtkokers, de goten, de collectieve wateraflopen of vergaarbakken, het vuilnislokaal, de muren en de daken, is begrepen in de gemeenschappelijke delen.

* Elk geschil met betrekking tot een gemeenschappelijk of privaat deel zal eventueel beslecht worden door een gespecialiseerd architect inzake flatgebouwen, bijgestaan door een bevoegd jurist. Beiden worden aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars en bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

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

Art. 8. - Juridisch statuut van de gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet is het aandeel in de onverdeelde gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Het kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is, behoudens in geval van totale vernieling van het gebouw waarvan sprake infra, in het Hoofdstuk "Vernietiging van het gebouw". Zulks betekent ook dat de vestiging van een hypotheek of om het even welk zakelijk recht op een privatieve kavel, van rechtswege de fractie van het bijhorend gemeenschappelijk deel bezwaart.

Art. 9. - Werken aan de gemeenschappelijke delen

De werken aan de gemeenschappelijke delen met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, mogen slechts uitgevoerd worden mits een besluit van de algemene vergadering en bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Art. 10. - Bijzonderheden

De promotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van nutsvoorzieningen in het gebouw.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde :

- a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;
- b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten en akten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van lokalen waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut, hebben een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed teneinde de hoofdleidingen of centrale cabines te bereiken.

Art. 11. - Privatieve delen. - Beginsel

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

Art. 12. - Van de privatieve delen

Zijn namelijk privatieve delen :

- a) de elementen waaruit de kavels en hun privatieve delen zijn samengesteld en die er zich binnenin bevinden zoals - vloeren, bekledingen en de elementen waarop ze rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
 - de muurbekleding, het plafonneerwerk en de versiering;
 - de ramen en de beglaasde deuren; het glaswerk, de luiken, de venster- en zonneblinden;
 - de binnenmuren met deuren, exclusief de steunmuren, de betonnen pijlers en balken;
 - de bevloering en bekleding van terrassen en balkons;
 - de binnendeuren in het algemeen;
 - de hout- en ijzerpartijen; de hang- en legkasten;
 - het sanitair, de radiatoren voor de centrale verwarming met onderdelen en buizen;
 - de apparaten van de parlofoon en deuropener;
 - de leidingen die voor het uitsluitend gebruik dienen van een kavel, voor zover deze zich binnen de kavel bevinden.
- b) de elementen ten gerieve van de kavels of privatieve delen en die zich er buiten bevinden, zoals :

- de toebehoren voor de installatie/parlofoondeuropeners;
- de bel aan de ingangdeuren van de kavels;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke hallen;
- de naamplaatjes van de bewoners van de privatieve lokaliteiten.

Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven :

De muren die twee kavels of privatieve delen scheiden zijn gemeenschappelijk voor hun eigenaars, voor zover deze muren bijdragen tot de stevigheid van het gebouw of voor de afsluiting en isolatie van twee kavels.

Art. 13. - Rechten op de privatieve delen

a) Beginsel :

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

b) Interne verdeling van de kavels :

Ieder eigenaar is vrij, op eigen kosten, de interne verdeling van zijn kavel te wijzigen. Dit geschiedt evenwel op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken voor de gemeenschappelijke delen en voor de privé-delen van de andere mede-eigenaars.

De verantwoordelijkheid van de eigenaar die wijzigingen aanbrengt, geldt namelijk in geval van het openmaken van scheidingsmuren en/of van vloeren naar gemeenschappelijke delen toe. Voor de uitvoering van zulke werken, is toestemming vereist van de syndicus, die hierover verslag zal doen aan de algemene vergadering.

De werken - en alles wat er bij hoort - worden uitgevoerd op kosten van de betrokken eigenaar en onder toezicht van de architect van het gebouw wiens ereloon eveneens voor rekening is van de eigenaar die de werken bevolen heeft.

Voorts zal de eigenaar die veranderingen beveelt, beroep moeten doen op te goeder naam en faam bekendé aannemers, vooral waar het gaat om metsel- en loodgieterswerken, werken aan schoorstenen of aan de centrale verwarming.

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

* Het is de mede-eigenaars eveneens verboden om het even welke verandering uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, behoudens onder de voorwaarden vermeld supra (art. 9).

c) Onderverdeling van een kavel. - Samenvoeging

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

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

onder toezicht van een architect en op kosten en algehele verantwoordelijkheid van de betrokken opdrachtgever.

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

d) Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

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

e) Werken aan de privé-delen.

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

De syndicus zal hierover verslag doen aan de architect en diens advies inwinnen om nadien goedkeuring te vragen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering of het administratiecomité kan eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect(en) van het gebouw. De betrokken eigenaar zal alsdan het ereloon van de architect moeten voldoen. Hij is aansprakelijk voor de schade die voor de gemeenschap zou kunnen voortvloeien omwille van deze werken.

Werken mogen niet worden uitgevoerd alvorens het advies van de architect te hebben ingewonnen; indien deze in gebreke blijft, dient minstens dertig dagen gewacht met de uitvoering van de werken, te rekenen vanaf de dag waarop de plannen werden voorgelegd aan de syndicus.

Ingeval van nalatigheid van de mede-eigenaars om noodzakelijke werken aan hun kavel te laten uitvoeren en waardoor schade kan veroorzaakt worden aan andere kavels of aan gemeenschappelijke delen, is de syndicus bevoegd, ambtshalve op kosten van de nalatige(n), de nodige herstellingen aan de privé-lokaliteiten te laten uitvoeren.

f) Vrije toegang tot de privatieve delen.

Met het oog op het toezicht van het gebouw (gemeenschappelijke delen) en om redenen van algemeen nut, wordt hierbij door de eigenaars aan de syndicus vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privé-lokaliteiten.

Hiervan zal echter alleen gebruik worden gemaakt in geval van nood en met de vereiste tact en dan nog voorzover de bewoners vooraf niet te bereiken waren.

Hetzelfde recht hebben ook de architecten en de aannemer van het gebouw in geval van nodig uit te voeren werken en mits inachtneming van bovengenoemde aanbevelingen.

g) Luiken en zonneblinden.

De eigenaars mogen blinden of andere beschermingsmiddelen aan hun ramen aanbrengen, zoals luifels (markiezen)

bij voorbeeld. Model en kleur dienen evenwel goedgekeurd door de algemene vergadering en ze moeten van eenzelfde kleur zijn. De overgordijnen aan de ramen op buitengevels zijn verplicht wit of met wit gevoerd; dit met het oog op harmonisch uitzicht van het gebouw. (Zie ook Hoofdstuk VII).

HOOFDSTUK III - BEHEER VAN HET GEBOUW

* Sectie 1. - De vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid voor zover de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de akte van splitsing en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen, nader bepaald in de akte van splitsing. .

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de akte van splitsing bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

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

Onverminderd artikel 577-9 § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan 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.

Art. 14. - Machten van de algemene vergadering

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

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

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

De algemene vergadering beraadslaagt onder meer over de benoeming van de syndicus, de administratierekeningen en de te verlenen kwijting aan de syndicus. Ook over de geraamde uitgaven, herstellings- of verfraaiingwerken en dergelijke.

Art. 15. - De gewone algemene vergadering. - Bijeenroeping

De gewone algemene vergadering moet jaarlijks gehouden worden in de gemeente waar het gebouw gelegen is, op dag, uur en plaats aan te duiden door de

syndicus, in de vorm en binnen de gestelde tijd die gebruikelijk zijn inzake bijeenroepingen.

In principe is de datum van bijeenroeping dezelfde van jaar tot jaar. De algemene vergadering wordt, door de syndicus, vijftien dagen vooraf samengeroepen. De uitnodiging - bij aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs - vermeldt de agenda van de vergadering.

Art. 16. - Bijzondere algemene vergaderingen

Benevens de gewone algemene vergadering, kunnen ook bijzondere algemene vergaderingen samengeroepen worden en dit, zo vaak als nodig wordt geacht. Ze hebben plaats, ofwel op initiatief van de syndicus of van de voorzitter van administratiecomité, ofwel op verzoek van de mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de stemmen van de mede-eigenaars vertegenwoordigen in de gemeenschap.

Dit verzoek wordt gericht tot de syndicus, met aanduiding van de punten die op de agenda gewenst worden.

Buitengewone vergaderingen worden eveneens vijftien dagen vooraf bekendgemaakt. De syndicus stuurt de bijeenroepingen - bij aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs - naar het door de eigenaars opgegeven adres. Bij verzuim van de syndicus, zijn de verzoekers er zelf toe gemachtigd de buitengewone vergadering bijeen te roepen, mits eerbiediging van de vormen waarvan sprake in dit Reglement.

Art. 17 - Rechtsvorderingen

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

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.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de besluiten heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de besluiten te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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 besluiten, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van de vorderingen en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een besluit.

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.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een besluit te nemen met de door de wet of 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 het vereiste besluit neemt.

Art. 18. - Agenda

De agenda wordt opgesteld door degene die de vergadering samenroept.

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

Ieder mede-eigenaar heeft het recht kwesties op de agenda te laten inschrijven die hem speciaal aanbelangen. Het verzoek hiertoe zal, schriftelijk en tijdig, de syndicus moeten bereiken zodat hij er rekening kan mee houden in de bijeenroepingbrief

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden besloten in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en met eenparigheid van stemmen.

Art. 19. - Samenstelling van de algemene vergadering. Geldigheid van samenstelling.

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

Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de besluitvormingen deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

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

De syndicus woont consultatief de vergaderingen bij. Hij heeft dus een raadgevende doch geen beslissende stem.

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

Art. 20. - Aanwezigheidslijst.

Voor de aanvang van de vergadering, ondertekenen de eigenaars of hun lasthebber, de aanwezigheidslijst.

Deze lijst vermeldt het aantal onverdeelde aandelen van elke mede-eigenaar in de gemeenschap.

De lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter en de syndicus.

Art. 21. - Volmachten

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

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.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Art. 22. - Voorzitterschap

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

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

Het mandaat van voorzitter is hernieuwbaar.

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

Art. 23. - Het administratiecomité (facultatief)

Het administratiecomité - of bureau - is samengesteld uit een voorzitter, een secretaris, een stemopnemer en de syndicus (laatstgenoemde slechts met consultatieve stem).

Het administratiecomité wordt door de algemene vergadering op dezelfde wijze gekozen als de voorzitter (zie supra art. 22).

Het administratiecomité is in hoofdzaak belast met :

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

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

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

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

Art. 24. - Beraadslagingen

Zoals gezegd, wordt door de algemene vergadering geldig beraadslaagd bij eenvoudige meerderheid van stemmen, behoudens wanneer een grotere meerderheid - jazelfs eenparigheid - vereist is door dit Reglement. Waar eenparigheid vereist wordt, betekent zulks niet de unanimité van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, doch de unanimité van al de mede-eigenaars.

Wanneer *absolute meerderheid* (meer dan de helft) of gekwalificeerde meerderheid vereist is, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; dus de blanco-stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

Eenparigheid betekent eenparigheid van alle mede-eigenaars : alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Art. 25. - Buitengewone machten

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

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

De besluiten dienen bij notariële akte vastgesteld te worden, indien zij een wijziging van het Reglement op het oog hebben en voor zover ze betrekking hebben op

zakelijke rechten, zoals wijziging aan de onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij zijn mede onderworpen aan hypothecaire overschrijving.

Art. 26. - Andere wijze van raadpleging

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

Hierop zullen de mede-eigenaars, eveneens schriftelijk en binnen de gestelde termijn, antwoorden. Het besluit wordt dan genomen met de vereiste meerderheid op zicht van de schriftelijk uitgebrachte stemmen.

Een enkele eigenaar kan evenwel - via een aangetekende brief aan de syndicus - verzet aantekenen tegen deze wijze van consultatie en eisen dat het besluit tijdens een geldig bijeengeroepen vergadering zou worden genomen.

Art. 27. - Stemmen - Quorum

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Onverminderd artikel 577-8 § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/ vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, besluit de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering, na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, bijeenkomen die zal besluiten, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering:

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 oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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 beschadigde 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.

Ingeval 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.

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

Art. 28 - Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Art. 29. - Notulen van de vergadering

De besluiten van de vergaderingen worden door de syndicus genotuleerd. De notulen moeten binnen de dertig dagen naar de mede-eigenaars toegezonden worden. Een afschrift ervan wordt door de syndicus bijgehouden.

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de syndicus en de mede-eigenaars die er om verzoeken.

Mits betaling, kunnen de mede-eigenaars een supplementair afschrift van de notulen bekomen.

Art. 30. - Ontbinding en vereffening

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

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

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

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

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat:

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

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving.

* Sectie 2. - De syndicus

Art. 31. - Principe

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

Voor het eerst - en te rekenen vanaf de ingebruikneming van het gebouw - wordt het beheer ervan toevertrouwd aan een syndicus aan te duiden door de bouwheer.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste Algemene Vergadering. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijk besluit 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 na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede de zetel van de vereniging. 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, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de besluiten van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

Art. 32. - Keuze van de syndicus

De syndicus moet als zodanig erkend zijn door zijn beroepsvereniging.

De kandidatuur wordt gesteld via een ter post aangetekende brief gericht tot de uittredende syndicus. De kandidatuur wordt, voor beslissing, overgelegd aan de eerstvolgende vergadering van mede-eigenaars.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid. Indien na drie opeenvolgende stemronden geen overeenkomst bereikt is, zal de uittredende syndicus, schriftelijk en zonder verwijl, de vrederechter van het gebied waarin het gebouw gelegen is, verzoeken, ambtshalve een opvolger aan te duiden. Naam en adres van de opvolger worden door de uittredende syndicus aan de eigenaars bekendgemaakt.

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

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

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

Evenwel kan de algemene vergadering de syndicus ontslaan, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en op voorwaarde dat de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen daartoe beslist heeft.

De uittreedende syndicus zal alle stukken, documenten en dergelijke die betrekking hebben op het beheer van het gebouw, aan zijn opvolger overmaken.

Art. 33. - Taak van de syndicus

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

Onder zijn bevoegdheid ressorteert derhalve het toezicht op de goede werking van de gemeenschappelijke diensten. Hij staat tevens in voor de bewaring, het onderhoud, de vervanging of herstelling van de gemeenschappelijke zaken en delen van het gebouw. Dit alles binnen de perken van wat men pleegt te noemen "de lopende zaken".

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

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

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

- a) De syndicus voert eigenmachtig dringende herstellingen uit. Hij belast zich tevens, in opdracht van het administratiecomité, met de uitvoering van niet dringende, doch volstrekt nodige herstellingen en, in het algemeen, van alle werken die door de algemene vergadering bevolen worden.
- b) De syndicus zal het bedrag van de gemeenschappelijke lasten onder de mede-eigenaars verdelen overeenkomstig hun onverdeelde aandelen in de gemeenschap of overeenkomstig de lastenverdeling vermeld in de akte van mede-eigendom. Hij zal aan ieder belanghebbende diens driemaandelijke particuliere rekening voorleggen.
- c) De syndicus zorgt voor de stipte naleving van de door de gemeenschap onderschreven onderhoudscontracten bij gespecialiseerde firma's : lift en dergelijke.
- d) Een mede-eigenaar mag op de syndicus beroep doen voor het beheer van zijn kavel, mits een nader overeen te komen honorarium. Deze opdracht mag in geen geval de specifieke verplichtingen van de syndicus jegens de gemeenschap schaden.
- e) Om de syndicus in staat te stellen de courante uitgaven van het gebouw te voldoen, is ieder eigenaar verplicht, bij de inbezitneming van zijn goed, of ten laatste veertien dagen na er om verzocht te zijn geworden door de syndicus, een provisie te storten waarvan het bedrag door de syndicus berekend wordt op grond van de geraamde uitgaven en naar rato van het aantal onverdeelde

aandelen van iedere eigenaar in de gemeenschappelijke delen. Daarenboven kunnen buitengewone opvragingen van provisies plaatshebben, bijvoorbeeld voor de uitvoering van belangrijke schilder- en andere werken.

- f) De syndicus is de bewaarder van de notulen van de algemene vergaderingen en van de vergaderingen van het administratiecomité. Mits betaling, mag hij eensluidende uittreksels en/of afschriften ervan afleveren aan de mede-eigenaars - of aan officiële instanties - die er om verzoeken.
- g) De syndicus mag de mede-eigenaars inzage geven van al de kasbescheiden, rekenstukken en verslagen. Het is hem evenwel niet toegelaten deze documenten uit handen te geven.
Verantwoording geschiedt tijdens de jaarlijkse algemene vergadering.
- h) De syndicus brengt verslag uit over de geschillen met derden of met de openbare diensten; - althans waar het de gemeenschappelijke delen van het gebouw betreft. De uitslag van zijn voorlopige onderzoeken maakt hij kenbaar, voor beslissing, aan het administratiecomité of aan de algemene vergadering, al naar gelang de belangrijkheid of hoogdringendheid van de zaak. In spoedgevallen mag de syndicus alle conservatoire handelingen stellen. Voorts handelt de syndicus op eigen initiatief inzake de belangen van de gemeenschap in courante aangelegenheden met de water- en elektriciteitsbedrijven, de openbare diensten, enzovoort. Hij brengt evenwel verslag uit aan de algemene vergadering telkens wanneer bepaalde maatregelen belangrijke wijzigingen aan de bestaande toestand tot gevolg hebben. Verder handelt de syndicus binnen de perken van het mandaat hem door de mede-eigenaars toevertrouwd.
- i) De syndicus voert de besluiten uit van de algemene vergadering. Zo nodig zal hij de nalatige, de in gebreke blijvende of weerspannige betrokkene(n) tot naleving van zijn(hun) verplichtingen dwingen. Zulks kan namelijk het geval zijn als een eigenaar weigert de door de syndicus opgevraagde provisie te storten. Overeengekomen wordt dat dan de in gebreke blijvende(n), van rechtswege doch na één aanmaning per aangetekende brief, met duizend frank zal(zullen) beboet worden, ongeacht de latere vereffening van de gevorderde sommen. Deze boete zal in het "reservefonds" gestort worden.
- j) Voor gans de duur van zijn mandaat is de syndicus contractueel gemachtigd de mede-eigenaar te dagvaarden die zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten niet betaalt en dit, uiterlijk binnen de dertig dagen na er om verzocht te zijn geworden via een aangetekende brief. De door de nalatige eigenaars verschuldigde bedragen zullen van rechtswege en zonder aanmaning een nalatigheidintrest opbrengen, gelijk aan deze die door de banken gevorderd wordt voor overdisponeringskrediet in voege op dat ogenblik, zulks, onder voorbehoud van alle vormen van verhaal of schadeloosstelling.

- k) Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen, zal de syndicus hiertoe de toestemming vragen aan het administratiecomité. Deze toestemming hoeft hij verder niet te rechtvaardigen.
- l) Voor de tijd dat een mede-eigenaar in gebreke blijft met de vereffening van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, rust op de andere mede-eigenaars de verplichting in te staan voor de wanbetaler en dit, overeenkomstig hun aantal onverdeelde aandelen in de gemeenschap.
Indien de kavel van de nalatige eigenaar verhuurd is, mag de syndicus, van rechtswege en op last van de mede-eigenaars, beslag doen leggen in handen van de huurder, de verschuldigde huurpenningen. Het zou inderdaad onbillijk zijn dat de verhuurder huurgelden zou innen terwijl hij weigert zijn aandeel te voldoen in de uitgaven van de gemeenschap.
De huurder kan zich tegen deze regeling niet verzetten en hij zal geldig ontslagen zijn jegens zijn verhuurder, van alle door de syndicus ontvangen bedragen.
- m) De syndicus is de eerste in rang aan wie geschillen tussen mede-eigenaars dienen voorgelegd. De meest gereede partij bezorgt de syndicus een bondig, schriftelijk verslag over de zaak en verzoekt hem een verzoeningsvergadering samen te roepen. Hierna brengt de syndicus zo spoedig mogelijk advies uit.
- n) De syndicus vertegenwoordigt de vereniging van eigenaars zowel jegens derden - waartoe dienen gerekend de diverse openbare diensten - als jegens de eigenlijke mede-eigenaars en hun rechthebbenden. Hij vertegenwoordigt hen in rechte, hetzij als eisers, hetzij als verweerders. Te dien einde wordt door ieder eigenaar, via zijn toetreding tot dit Reglement, onherroepelijk mandaat verleend aan de syndicus.
- o) Alle stedelijke, politionele - en door de openbare instanties in het algemeen - opgelegde voorschriften die het gebouw of de eigenaars als dusdanig aanbelangen worden door de syndicus stipt nageleefd.

Art. 34. - Machten van de syndicus

Mits hij binnen de perken blijft van zijn mandaat, verbindt de syndicus rechtgeldig de eigenaars, inclusief de afwezigen en de tegenstemmers.

In het algemeen heeft de syndicus als opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door de syndicus vast te stellen datum (art. 15) of als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de besluiten van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek.

3° deze beslissingen 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;

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 § 1 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de vijftien 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 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.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus aanwijzen 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 voorlopige syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Art. 35. - Honorarium van de syndicus

Het loon van de syndicus wordt vastgesteld volgens tarief van de Immobiliënkamer. Het honorarium is gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen die maandelijks in het Belgisch Staatsblad verschijnt, en wordt jaarlijks aangepast volgens de formule:

$$\frac{\text{honorarium x nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

Dit alles behoudens andersluidende wettelijke en/of paritaire beschikkingen terzake.

Het indexcijfer dat in acht dient genomen, is dat van het trimester voorafgaand aan de betaling van het honorarium. In het honorarium van de syndicus zijn niet begrepen : de onkosten van briefwisseling, telefoon, drukwerk van bijzondere formulieren, vertaalwerk, opnamekosten van de tellers en andere, die vereist zijn voor het vlotte beheer van het gebouw en de service verschuldigd aan de eigenaars.

Voor elke vergadering van het administratiecomité of voor elke buitengewone vergadering, zal de syndicus - de eventuele verplaatsingskosten buiten Knokke-Heist, indien meer dan dertig kilometer (30 km) niet meegerekend - een vergoeding ontvangen die forfaitair vastgesteld is op tweeduizend frank (2.000,-) welk bedrag op dezelfde wijze geïndexeerd is als het eigenlijke honorarium (zie supra).

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter

van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

* Sectie 3. - Architect van het gebouw

Art. 36. - Architect Jean-Paul Decordier, auteur van de plannen van het flatgebouw "RESIDENTIE PAVIA" werd aangeduid als architect van het gebouw. Bij belet van betrokkene, zal de algemene vergadering een of meer architecten aanduiden.

* Sectie 4. - Werken en herstellingen

Art. 37. - Principe

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

Art. 38. - Aard van de onderhouds- en herstellingswerken

Men onderscheidt drie soorten werken :

- a) de dringende werken;
- b) de volstrekt nodige doch niet dringende werken;
- c) de niet volstrekt nodige werken.

Art. 39. - De dringende werken

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

Art. 40. - Volstrekt nodige doch niet dringende werken

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

Art. 41. - De niet volstrekt nodige werken, doch werken die een verfraaiing of verbetering van het eigendom beogen

Deze werken dienen te worden aangevraagd door de mede-eigenaars die samen tenminste één/vierde van de onverdeelde aandelen bezitten. Deze werken zullen, voor beslissing, voorgelegd worden op een buitengewone vergadering. Deze zal geldig beslissen mits een meerderheid van drie/ vierde van de stemmen.

Art. 42. - Uitvoering van de werken

De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen -

via hun privatieve delen - in geval van herstellingen, onderhoud of schoonmaak van de gemeenschappelijke delen. Eveneens bij een eventuele controlebeurt van de privé-leidingen; - althans wanneer deze controle nodig geacht wordt door de syndicus.

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

Bij een vermoedelijk lange afwezigheid van een mede-eigenaar of bewoner van een kavel, dient een sleutel gedeponneerd bij de syndicus of een andere lasthebber die zijn woonplaats heeft in de gemeente waar het gebouw gelegen is.

HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN

* Sectie 1. - Lasten

Art. 43. - Principe

Alle lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud en de bewaring van de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door alle mede-eigenaars naar rato van hun respectievelijke onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, ter uitzondering van een eventuele andere kostenverdeling zoals bepaald in de statuten. Behoudens een besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars kan dit stelsel niet gewijzigd worden.

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

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten, bepaalde kavels door de promotor nog niet verkocht, verhuurd of in gebruik zouden genomen zijn, dienen deze slechts tussen te komen in de kosten ten belope van vijftwintig ten honderd (25%) van hun normaal aandeel in de onkosten; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies waarvan het aandeel der niet-verkochte kavels volledig door de promotor gedragen wordt.

Art. 44. - Opsomming en verdeling van de gemeenschappelijke lasten of servicekosten

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

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

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

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

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

BIJZONDERE VERDELING VAN DE BIJDRAGE IN DE LASTEN

1) AANGAANDE HET ONDERHOUD

Het appartement 02 (nul/twee) op de gelijkvloerse verdieping komt niet tussen in de kosten van onderhoud, reiniging en herstelling van de gemeenschappelijke inkom, algemene hal en trappenhuizen, alsook in het elektrisch verbruik van de gemeenschappelijke delen.

2) AANGAANDE DE LIFTEN

Het onderhoud, het herstel, de kosten van gebruik en de eventuele vernieuwing van de liften, alsmede de kosten van elektriciteit voor de motor, de verzekering van de liften worden verdeeld en zijn ten laste van de navermelde privatieve delen en dit vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel als volgt :

- a) betreffende de lift gelegen aan de fietsenberging en enkel dienende om de ondergrondse verdiepingen te bereiken: door de eigenaars van de autostandplaatsen, elk voor één/tweeënveertigste deel (1/42).

- b) betreffende de twee andere liften:

* de appartementen 01, 02, 03 en 04 komen niet tussen;

* de appartementen 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34 en 35 : elk voor achtenveertig/duizendsten (48/1.000), of samen zeshonderdveertig/duizendsten (720/1.000).

* de appartementen 41, 42, 43, 44 en 45 : elk voor zesenvijftig/duizendsten (56/1.000) of samen tweehonderdveertig/duizendsten (280/1.000).

3) AANGAANDE DE AUTOSTANDPLAATSEN

De courante herstellingswerken, onderhoudswerken en onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen van de kelderverdiepingen (niveau -1, -2, -3) en de gelijkvloerse verdieping, die uitsluitend betrekking hebben op de autostandplaatsen, zoals de sectionaalpoort, de autolift met koker, de manoeuvreerruimten, het schilderwerk, het elektriciteitsverbruik, het schoonmaken ervan enzovoort, worden onder de eigenaars van de eigenlijke autostandplaatsen verdeeld, naar rato van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van de autostandplaatsen, hetzij tweeënveertig/

tweeënveertigsten (42/42), dus zonder enige tussenkomst van de eigenaars van appartementen.

Art. 45. - Verdeling inzake waterdichtheid van terrassen en balkons

In de lasten met betrekking tot de waterdichtheid van de voor exclusief gebruik voorbehouden terrassen of balkons, dragen de eigenaars van de appartementen bij, elk volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, tenzij er bewezen kan worden dat de oorzaak van waterinsijpeling uitsluitend te wijten is aan het verkeerd gebruik van het betrokken terras, door bijvoorbeeld gebrek aan onderhoud van de bevoering en de bekleding of het plaatsen van te zware bloembakken of onaangepaste beplantingen.

Art. 46. - Onverdeeldheid. - Vruchtgebruik van een kavel

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

Art. 47. - Overdracht van kavels

a) Overdracht bij overlijden : In dit geval, moet door de verkrijgers binnen de twee maanden van het overlijden, hiervan kennis gegeven worden aan de syndicus. Zulks geschiedt middels een door de notarisvereffenaar afgeleverd attest. Houdt de onverdeeldheid van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan dient binnen de maand de syndicus hiervan in kennis gesteld middels een door de notarisvereffenaar opgestelde verklaring. Dit document zal naam, voornamen en beroep, plus adres vermelden van de nieuwe eigenaar(s); ook de data van overdracht en ingentreding.

Bovenstaande beschikking is mede van toepassing ingevolge testamentaire devolutie.

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

eveneens in geval van leveringen of werken die plaats hadden vóór de overdracht.

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

- behoudens het voorschot bestemd voor de gewone uitgaven.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

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 gedeelten; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" of "reservefonds" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Art. 48. - Verhuring

Rechtbetrekkingen zijn enkel en alleen bestaande tussen de syndicus en de eigenaars. Het staat de eigenaars echter vrij de syndicus te machtigen, rechtstreeks hun respectievelijke huurder het aandeel of een deel van de gemeenschappelijke lasten en uitgaven op te leggen, dewelke luidens de huurovereenkomsten, voor rekening van de huurders zijn. Hieruit vloeit geen enkel recht voort ten gunste van de huurders en worden de eigenaars niet bevrijd van hun verplichting om bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

* Sectie 2. - Gemeenschappelijke baten

Art. 49. - Principe

Ieder eigenaar deelt in de gemeenschappelijke baten van onverdeeldheid overeenkomstig zijn onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK V - VERZEKERINGEN

* Sectie 1. - Algemeen

Art. 50. - Principe

De verzekering, zowel van de privatieve als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wordt gemeenschappelijk onderschreven door de syndicus. De verzekering wordt onderschreven bij een maatschappij van goede naam en faam.

Ze kan tot voorwerp hebben :

- a) het eigenlijke gebouw, benevens de gemeenschappelijke voorwerpen dat het bevat;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

Art. 51. - Gedekte gevaren. - Verzekerde belangen

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

Art. 52. - Vertegenwoordiging van de eigenaar

De syndicus vertegenwoordigt van rechtswege de eigenaars tegenover de verzekeraars.

De syndicus sluit de verzekeringsovereenkomst af.

Hij betaalt de premies, int de schadevergoedingen in naam van de gemeenschap en geeft er kwijting over.

Art. 53. - Betaling van de premies. - Extrapremies

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

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

Art. 54. - Polissen

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

Art. 55. - Overschot van schadevergoeding

Mocht na herstelling van de schade een overschot van schadeloosstelling overblijven, komt dit in het "reservefonds" terecht.

* Sectie 2. - Verzekering van het gebouw

§ 1. BRANDGEVAAR EN BIJKOMENDE GEVAREN

Art. 56. - Principe

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

Art. 57. - Gemeenschappelijke delen - Privé-delen

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

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

Art. 58. - Bijkomende gevaren

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

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

Art. 59. - Verhaal tegen burenen

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

Art. 60. - Verzaking verhaal onder eigenaars

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

Art. 61. - Verzaking verhaal onder gebruikers

De eigenaars zorgen er voor dat de gebruikers van hun goed ieder verhaal verzaken voor de schade aangeduid supra (art. 57.), zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg. Bij verhuring van meer dan drie/vierde van het gebouw, zullen de eigenaars aan elk verhaal verzaken tegen de gebruikers; - dit, luidens de artikelen 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 62. - Aanvullende verzekering

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

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

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

Art. 63. - Uitkering van schadeloosstelling

De schadepeningen worden geïnd door de syndicus die er rechtsgeldig kwitantie van geeft. Zulks, behoudens het recht van de algemene vergadering er anders over te beschikken. Onverminderd hetgeen vermeld wordt in het volgend hoofdstuk, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus en onder het toezicht van de algemene vergadering. Zijn de schadepeningen ontoereikend voor de herstellingswerken of voor de herbouw, dan wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

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

Art. 64. - Privatieve roerende goederen

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

§ 2. WATERSCHADE

Art. 65. - Principe

De gemeenschappelijke en privé-delen, alsmede de voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaars, dienen verzekerd te zijn tegen waterschade.

§ 3. VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

Art. 66. - Principe

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

Verzekerde aansprakelijkheid is verplicht in geval van :

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

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

Art. 67. - Schadegevallen. - Vergoedingen

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

HOOFDSTUK VI - VERNIETIGING VAN HET GEBOUW

Art.68. - Totale en gedeeltelijke vernieling

Een gebouw kan hetzij totaal, hetzij gedeeltelijk vernield zijn. De beoordeling terzake heeft enkel betrekking op de gemeenschappelijke delen. De vernieling is partieel wanneer drie/vierden van de waarde van een gebouw gemoeid zijn, waarde van de grond niet meegerekend.

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

Art. 69. - Wederopbouw

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

Art. 70. - Bijdrage in de kosten van wederopbouw

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

Achterstallige bedragen zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen gelijk aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met vijf (5) procent en

vrij van elke belasting. Vóór de aanvang van de werken is de algemene vergadering bevoegd een borgstelling te eisen voor de bijdrage van elke eigenaar.

Art. 71. - Dwangmiddelen

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

Art. 72. - Beslissing om niet weder op te bouwen

Binnen een termijn van vier maanden na het ongeval, kan de algemene vergadering, zulks met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslissen het vernielde gebouw niet weder op te richten. In dat geval behoudt iedere eigenaar zijn onverdeeld aandeel in de grond en wordt de vereniging van de mede-eigenaars ontbonden.

De gemeenschappelijke delen worden geliciteerd overeenkomstig de besluiten van de algemene vergadering. De behaalde som, samen met de verzekeringsvergoeding worden dan onder de eigenaars verdeeld naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

REGLEMENT VAN ORDE

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

* Sectie 1. - Onderhoud

Art. 1. - Onderhoud van de schilderwerken

Het schilderwerk van de gevels - inclusief de ramen, leuning, rolluiken, buitendeuren en andere - wordt in éénmaal en door dezelfde firma uitgevoerd. De werken worden toegewezen door het administratiecomité na principiële beslissing van de algemene vergadering.

De werken aan de privé-delen, doch waarmee tevens de harmonie van het gebouw te maken heeft, zullen te gepaste tijde door ieder eigenaar worden uitgevoerd.

Met het oog op de uitwendige gaafheid van het gebouw, kunnen bedoelde werken eventueel door de algemene vergadering bevolen worden op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

Art. 2. - Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Art. 3. - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Art. 4. - Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes en/of schotelantennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Art. 5. - Verhuizingen

Grote meubels, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de de persoon die verhuist.

Art. 6. - Onderhoud van de schoorsteen

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

De syndicus zal de gemeenschappelijke schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

* Sectie 2. - Uitzicht

Art. 7. - Varia. - Verbodsbepalingen

a) Het is de eigenaars niet toegelaten voorwerpen uit te stallen aan ramen, terrassen of balkons die het fraaie uitzicht van het gebouw kan schaden.

Verboden zijn namelijk : linnengoed, spijskasten, vogelkooien, keuken- en ander gereedschap. Deze opsomming is enuntiatief.

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

c) Ontvlam-, ontplofbare en onwelriekende stoffen mogen nergens in het gebouw worden opgeslagen.

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

e) De gemeenschappelijke delen en namelijk de inkomhallen, trappen, trappenhuis en gangen worden steeds vrij gehouden. Geen enkel voorwerp mag er gedeponerd, gehangen of gestald worden. Dit verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kinderwagens, speelgoed en dergelijke.

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

g) De vloerbedekking in woonkamer, slaapkamers en hal is principieel vast tapijt.

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

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

Art. 8. – Bijzondere bepalingen betreffende het gebruik van de drie garageverdiepingen.

In de voormelde bouwvergunning van de Residentie Pavia is letterlijk vermeld hetgeen volgt: "bij een voorziene parking (zowel ondergronds als bovengronds) - binnen het "gesloten gedeelte" - is deze niet toegankelijk voor voertuigen uitgerust met een LPG-installatie".

De autostandplaatsen mogen niet gebruikt worden als opslagplaats voor goederen.

De grenzen van de kavels mogen niet overschreden worden.

De eigenaars zijn verplicht hun kavel in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus de kavel mogen doen schoonmaken op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Het is verboden:

- in de garageverdiepingen motoren nutteloos te laten draaien; er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, die brand kunnen veroorzaken;
- er kinderen te laten spelen, er dieren te houden of te laten rondlopen;
- er gebruik te maken van claxons of lawaaiige motoren en toestellen;
- de doorrit te belemmeren.
- te parkeren op de inrit of op de manoeuvreerruimte

Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan een binnenrijdend voertuig.

- met fietsen, autoped, moto's enzovoort te rijden in de garageverdiepingen of op de manoeuvreerruimte
- de autostandplaatsen als woonruimte aan te wenden en er personen te laten wonen;

- voertuigen op de manoeuvreerruimte te wassen;

Op verzoek van de algemene vergadering zal de syndicus de toegang tot de garageverdiepingen verbieden aan personen die de bestemmingsverplichting niet strikt naleven.

Art. 9. - Huisdieren - Gedoogzaamheid

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

Zijn formeel verboden : kruipdieren, papegaaien en apen. Bij schade of stoornis van een huisdier door lawaai, geur of hoe ook, is de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, gerechtigd de verwijdering van het gewraakte dier te bevelen. In geval van niet-naleving van deze beslissing zal de betrokken eigenaar een boete betalen van duizend frank (1.000) per dag, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing. Dit bedrag wordt bij stijging of daling van de index van de kleinhandelsprijzen aangepast - en zal in het "reservefonds" gestort worden, onverminderd de beslissing van de algemene vergadering om het huisdier waarvan sprake te laten weghalen door de dienst van de Dierenbescherming. Hoe dan ook, de eigenaars van dieren die schade berokkend hebben, zullen de aangerichte schade herstellen en/of vergoeden.

* Sectie 3. - Moraliteit. - Rust

Art. 10. - Welvoeglijkheid. - Verplichtingen

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

Het matig gebruik van telefoon, radio's, tv-toestellen Hifi-apparatuur en geluidsinstallaties is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden. Piano's, blaas-, slag- en strijkinstrumenten zijn verboden.

Bij gebruik van elektrische toestellen dienen deze voorzien van ontstoorers, zulks voor de goede ontvangst van radio en tееvee. Behalve de motor van de liften mogen in appartementen of in de andere lokaliteiten geen motors geplaatst worden, uitgezonderd de kleine motors van de huishoudtoestellen.

Art. 11. - Overdracht van verplichtingen - Verhuring

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het Reglement van mede-eigendom waarvan de huurders verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken. Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuring of huurafstand.

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

Art. 12. - Liften

Het gebruik van de liften wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

* Sectie 4 - Bestemming van de lokaliteiten

De aanwending of bestemming van privatieve kavels en/of van gemeenschappelijke bestanddelen tot risicoactiviteiten en/of risico-inrichtingen is uitdrukkelijk verboden.

Art. 13. - Handel - Vrij beroep

Vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard zijn verboden. Desgevallend zal de syndicus verslag uitbrengen aan de algemene vergadering die met een drie/vierde meerderheid zal beslissen.

Kortom, het gebouw is bestemd om residentieel bewoond te worden. De privatieve delen mogen tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze uitsluitend besmettelijke ziekten behandelen. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

In de appartementen op de bovengrondse verdiepingen is elke handel verboden.

In de kavels op de gelijkvloerse verdieping is het toegelaten een handel te drijven doch slechts met luxueus karakter.

Zijn verboden de handelsuitbatingen die in de categorie van ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke handelszaken te rangschikken zijn, die slechte geuren verspreiden of lawaai veroorzaken, of in het algemeen storen aan de standing van het gebouw.

Zijn onder andere verboden: vis- en vleeswinkels, handel in dieren, frituur, groentewinkel, lunapark, privé-club, café, bakkerij, bazar, speelgoedwinkel, fietsen- en motorverhuring en ijzerwinkel.

Zijn toegelaten: makelaar in onroerende goederen, reisagentschappen, bankagentschappen, antiquair, sportartikelen, bonnetterie, bijouterie, horlogewinkel, hoedenwinkel, schoenwinkel, stoffenwinkel, coiffeur, porselein- en kristalwinkel,

bloemenwinkel, dag- en weekbladen, boekenwinkel, winkel in papierwaren, marokijn-winkel, opticien, parfumerie, apotheek, praline- en chocoladewinkel zonder bereiding, patisserie zonder bereiding, ijssalon zonder verkoop aan de etalageruit, restaurant, tea-room, tabakswinkel, schilderijenwinkel en traiteur.

Deze opsommingen zijn enuntiatief.

Het plaatsen van lichtreclames op de voorgevel is te onderwerpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Het is de eigenaar van het appartement 02 (nul/twee) toegelaten om aan de buitenmuur van zijn appartement een publiciteitspaneel aan te brengen, evenwel zonder verlichting, waarbij de kosten voor installeren, onderhoud en wegnemen ten zijnen laste zijn, alsook de eventuele kosten door beschadigingen.

Aan de binnenzijde van de etalageramen mag een discrete publiciteit worden aangebracht die van goede smaak moet getuigen en die de bewoner van de appartementen volstrekt geen nadeel of hinder berokkent, noch het gebouw op esthetisch gebied benadeelt.

Het is de eigenaars van de kavels op de gelijkvloerse verdieping toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen en mits goedkeuring van de algemene vergadering, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg en voor zover de bereikbaarheid van het gebouw daardoor niet gestoord wordt.

Art. 14. - Publiciteit

Onverminderd hetgeen bepaald in de volgende alinea's is het verboden, behoudens een speciale schriftelijke toelating van de algemene vergadering, om het even op welke plaats van het gebouw, publiciteit aan te brengen.

Toegestaan evenwel is het aanbrengen van één enkel aanplakbiljet dat de verkoop en/of verhuring van een appartement beoogt. Op de entreedeur van de appartementen mag een naamplaat aangebracht worden. (Model en afmetingen goed te keuren door de algemene vergadering van mede-eigenaars).

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met naamplaat en aanduiding van de verdieping.

Art. 15. - V A R I A

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

SLOTVERKLARING

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonplaats ter studie van ondergetekende notaris Vincent de Gheldere-Joos.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de hierboven opgegeven identiteit van de comparanten.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Knokke-Heist, ten kantore.

Na toelichting en beperkte voorlezing van onder andere de aan het medegedeelde ontwerp aangebrachte wijzigingen en van de vermeldingen betreffende de identiteit van de partijen van de notaris (artikel 12, al. 1 en 2 van de Organieke wet op het notariaat), hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te Knokke-Heist, achtentwintig bladen, één renvooien, op negenentwintig augustus tweeduizend. Boek 112, blad 50, vak 17. Ontvangen: duizend frank. De eerstaanwezend inspecteur (get) D. Tavernier.