

Gecoördineerde statuten

van de Residentie

"SCORPIO"

Ondernemingsnummer : 0897.167.549

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. *11* / *02* / 201*1*

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Vandermeersch op 08.03.1982;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche op 23 en 26.06.2007;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Het jaar NEGENTIENHONDERD TWEEENTACHTIG,
op acht maart;

Voor mij, Etienne VANDERMEERSCH, notaris met standplaats te Oudenaarde, met tussenkomst van Paul DE SPLENTER, notaris met standplaats te Wakken.

Is verschenen :

De naamloze vennootschap "REALEST" met maatschappelijke zetel te Oudenaarde, Louise Mariekaai, 8, ingeschreven in het handelsregister van Oudenaarde onder nummer 22.776 en dragende het B.T.W. nummer 412.921.377. Opggericht onder de benaming "Inter Fok" bij akte verleden voor notaris Leon Dufaux te Waregem op negenentwintig januari negentienhonderd drieënzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig februari nadien, nummer 435-2. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor de instrumenterende notaris op vijftien november negentienhonderd negenenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op acht december nadien, onder nummer 1988-21.

Hier vertegenwoordigd door: de Heer Lucien VANWYNSBERGHE, voorzitter afgevaardigde beheerder, wonende te Waregem, Gentstraat, 99, in die hoedanigheid handelend ingevolge zijn benoeming bij proces-verbaal der algemene vergadering gehouden op ...

Hierna genoemd "de komparant".

Welke komparant voorafgaandelijk aan de notaris heeft uiteengezet:

De komparant is eigenaar van :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST (Het Zoute)

Een perceel bouwgrond Kustlaan, 275, gelegen tussen de Zeedijk en de Kustlaan, gekadastreerd tweede afdeling, sectie E, nummers 1049, 1050 en 1051, groot drieëndertig aren negen centiaren, palende aan de Zeedijk, Yvonne Demeulemeester, de Kustlaan en een weg.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Bovenbeschreven goed behoorde toe aan de huwgemeenschap bestaande tussen de echtgenoten Raymond Eugène Maréchal, rentenier en Marie Louise Fernet, zonder beroep te La Louvière sedert meer dan dertig jaar vanaf heden. De Heer Raymond Maréchal is te La Louvière overleden op achtentwintig december negentienhonderd eenenzeventig, zonder reservataire erfgenamen na te laten. Zijn nalatenschap kwam toe aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Marie Louise Fernet, zowel uit hooft van hun huwelijkscontract verleden voor notaris Gravis te La Louvière op zeventien september negentienhonderd en acht, als uit hooft van de akte gifte tussen echtgenoten, verleden voor notaris de Leuze te Houdeng-Allennes op twintig mei negentienhonderd negenveertig. Mevrouw Marie Louise Fernet is overleden te La Louvière op negentien juni negentienhonderd negenveertig, zonder reservataire erfgenamen na te laten. Ingevolge haar mystiek testament, gedateerd te La Louvière op twee mei negentienhonderd zeventenveertig, en neergelegd onder de minuten van notaris Jean Marie de Leuze te Mons, ingevolge akte van opschrift de dato vier mei negentienhonderd zeventenveertig, heeft zij Victor de Leuze, ere-notaris, te Mons, aangesteld als algemeen legataris. De Heer Victor de Leuze is in het bezit gesteld van gezegde nalatenschap bij bevelschrift van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Mons de dato twintig juli negentienhonderd negenveertig, neergelegd onder de minuten van notaris Charles Bernard Demure de Lespaul op twintig augustus naden. Bij proces-verbaal van openbare toewijzing opgemaakt door notaris Charles Bernard Demure de Lespaul te Mons op zeven februari negentienhonderd tachtig, en overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brugge I op achtien februari negentienhonderd tachtig, boek 3343 nummer 10, ten verzoeke van de Heer Victor de Leuze werd het goed toegewezen aan de naamloze vennootschap "Realest" te Oudenaarde.

BASISAKTE

De komparante heeft besloten op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten, dat Residentie "SCORPIO" zal genoemd worden. Het opmaken van de plannen werd toevertrouwd aan G + D Studiegroep, Dirk Bontinck te Gent, Jozef Plateaustraat, 49, die de plannen heeft opgemaakt op vier mei negentienhonderd eenentachtig.

ONROEREND STATUUT.

Met het oog op de horizontale verdeling van de eigendom heeft komparante beslist het gebouw nu reeds te stellen onder het stelsel van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zoals voorzien door het artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juni negentienhonderd vierentwintig) (thans artikel 577-2 §9 en artikelen 577-3 t.e.m. 14 van het Burgerlijk Wetboek). Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het gebouw zal gesplitst zijn :

- in privéve delen : die uitsluitend eigendom zijn van ieder eigenaar;
- in gemene delen of zaken : die uitsluitend zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privéveven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna aangeduid.

reglement van inwendige orde niet dienen overgeschreven te worden.
 De wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom zijn slechts tegenstelbaar aan derden na overschrijving, terwijl wijzigingen aan het kworum die erin opgelegd worden.

Beide reglementen kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars mits inachtneming van meerderheid en is niet aan overschrijving onderworpen.

het complex in optimale voorwaarden te helpen uitbouwen. Dit reglement geacht maar is niet zakelijk recht en heeft tot doel het leven binnen - Reglement van inwendige orde: wordt eveneens aan deze akte rechtsopvolgers.

of titularissen van werkelijke rechten, zowel huidige als hun voortkomen zullen gelden als werkelijk statuut, voor alle mede-eigenaars De beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit aan onderhavige akte geacht.

diverse andere schikkingen. Het reglement is van zakelijk recht en wordt ingeval van vernietiging van het gebouw of een deel ervan, het beheer en tot de gemeene kavels, de gemeene lasten en ontvangsten, de schikkingen mede-eigendom, omschrijft de rechten en verplichtingen met betrekking tot de gemeene kavels, de gemeene lasten en ontvangsten, de schikkingen statuut van de verdeling aan, bepaalt nader private eigendom en - Reglement van mede-eigendom: Dit reglement vult het onroerend reglement van inwendige orde opgemaakt :

Teneinde dezer werd een reglement van mede-eigendom en een

onderhandse akte worden opgemaakt.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het

de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele algemene vergadering;

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

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

private en de gemeenschappelijke gedeelten;

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de

Het reglement van mede-eigendom bevat :

ieder privaat deel is verbonden.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de private en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan

desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom,

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

De samenstelling en de indeling van de privéleven en gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals hierna nauwkeurig omschreven of op het plan voorkomende hebben geen definitief karakter.

De samenstelling en de indeling van de privéleven en gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals hierna nauwkeurig omschreven of op het plan voorkomende hebben geen definitief karakter.

Deze documenten zullen zichzelf aan en vormen een geheel; zij worden gelezen de ene in functie van de andere. Bijgevoegd zullen de hieraan gehecht worden na "ne varietur" getekend te zijn door de komparante en mij, notaris.

Al de bepalingen, beschikkingen en verbintenissen van de aangehechte stukken zijn bindend alsof zij in de akte zelf werden opgenomen.

De samenstelling en de indeling van de privéleven en gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals hierna nauwkeurig omschreven of op het plan voorkomende hebben geen definitief karakter.

De komparante heeft daarop de volgende documenten overhandigd om gehecht te worden aan deze akte :

Plannen en stukken

Tegeëlijkerwijze wordt aan deze akte gehecht, het lastenboek met beschrijving van de werken.

Lastenboek

BASISAKTE

De in- en uitrijpoort, de gangen naar en tussen de privé-tuinen, de twee vuilnisbergingen, de fietsenberging, de drie liften met liftkoker en liftput, de drie trappen met trapenhall, lokaal voor gas en water en de garage genummerd 1 voorbehouden aan de huiseigenaar.

De gemeene delen zijn:

De eigendom van de garages en de bergingen bestaan uit: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

De eigendom van de garages en de bergingen bestaat uit: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.
 De eigendom van de garages en de bergingen bestaat uit: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.
 De eigendom van de garages en de bergingen bestaat uit: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.
 De eigendom van de garages en de bergingen bestaat uit: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.
 De eigendom van de garages en de bergingen bestaat uit: het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

De privé-tuinen zijn:

A. NIVEAU -1 : -2,30 meter.

Het appartementsgebouw wordt onderverdeeld in zeven niveaus.
 De appartementen van de niveaus 1, 2, 3 en 4 hebben een axiale ligging van west naar oost. Iedere living geeft uit op het westen. De ingang van het appartementsgebouw bevindt zich ten westen, de in- en uitrijpoort voor auto's en fietsen aan de kustlaan.

[aanpassing en hernummering ingevolge wijzigende akte d.d. 23-26.06.2007]

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.
 De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.
 De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.

De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.
 De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.
 De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.
 De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.
 De verdeling van de tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden, rekening houdend met de respectievelijke oppervlakten en eventueel de respectievelijke waarden.

Appartement t.t. A11 : bestaat uit : De inkomdeur; hall met vestiairekast; de living; de ingerichte keuken; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met

- de zes appartementen.

De private delen zijn:

C. NIVEAU I : +3,65 meter.

Appartement A02 : gelegen rechtover de ingang links, gemeenschappelijke eigendom en voorbehouden aan de condlérge, omvatende: inkomdeur, hall met vestiairekast, living met ingerichte keuken, drie slaapkamers, een badkamer met ligbad, lavabo en toilet, en een WC.

~~Appartement 04: gelegen rechtover de ingang. Bestaat uit: de inkomdeur, hall met vestiairekast; de living met inkomdeur aan de gang naar appartement 06; de ingerichte keuken; een slaapkamer met ligbad en lavabo; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een water-aflozet.~~

~~huishouder :~~

2) het hierna beschreven appartement voorbehouden aan de verlichtingschouwen, liftkokers, de drie trappen en trapenhalls, de aera's en elektriciteit en een lokaal voor techniken, de drie liften en kelders en bergingen, de wasserij, een onderstation, een lokaal voor de

De gemene delen zijn:

1) De inkomdeur en -hall, de gangen naar de appartementen, elektriciteit en een lokaal voor techniken, de drie liften en liftkokers, de drie trappen en trapenhalls, de aera's en verlichtingschouwen, ~~ligbad, twee lavabos en toilet badkamer, drie WC's, douchekeuken en vier~~ ~~lavabo; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met ingerichte keuken, een water-aflozet; een slaapkamer met storbad en~~ ~~Bestaat uit: de inkomdeur met hall en vestiairekast; de living; de~~ ~~gelegen rechtover de ingang rechts en rechtover de ingang rechts.~~ ~~Appartement 06 A04 - A06:~~

~~Appartement 02: gelegen rechtover de ingang links. Bestaat uit :~~ ~~de inkomdeur, de hall met vestiairekast, de living met ingerichte keuken, drie slaapkamers, een badkamer met ligbad lavabo en toilet, en een water-aflozet.~~

b) De appartementen: twee één.

Deze zijn genummerd van één tot en met achtentwintig. De eigendom van een kelder bestaat uit; het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

a) De kelders: achtentwintig.

De private delen zijn:

B. NIVEAU 0 : + 0,80 meter.

~~Appartement 2-3 A23 en A33 : gelegen eerste verdieping, niveau 2, en tweede verdieping, niveau 3, bestaat uit :~~
~~De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, stortbad, lavabo en toilet ; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo~~

Appartement A22 :
Inkomdeur, hall met vestiairekast, living, keuken, WC, twee slaapkamers, douchekamer en badkamer

~~Appartement 2-7 A21 : bestaat uit :~~
~~De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; een slaapkamer met terras, stortbad, twee lavabo's en toilet; een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet en een water-closet twee badkamers, vier slaapkamers en twee douchekamers.~~

- de zes vijf appartementen.

De privélieve delen zijn:

D. NIVEAU 2: +6,50 meter.

~~Appartement 4-6 A16: bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo; een water-closet; de ingerichte keuken en de living, beiden met terras, badkamer en twee slaapkamers.~~

Appartement 4-5 A15 : bestaat uit :
De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken; een slaapkamer met terras, ligbad, twee lavabo's; toilet en voetbad; een slaapkamer met terras, ligbad en twee lavabo's; een water-closet.

Appartement 4-4 A14 : bestaat uit :
De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras; een water-closet; een ingerichte keuken met terras; een living met terrassen.

Appartement 4-3 A13 : bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met stortbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een living; een badkamer en WC.

Appartement 4-2 A12 : bestaat uit :
De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living; de ingerichte keuken; een slaapkamer met terras, stortbad, twee lavabo's en toilet; een slaapkamer met terras, stortbad en lavabo; een slaapkamer met ligbad, lavabo, toilet en gedeeltelijk met terras; een water-closet vier slaapkamers waarvan twee met badkamer en twee met douchekamer, twee WC's en berging.

stortbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met ligbad, twee lavabo's en toilet.

Appartement 3-4 A34 : bestaat uit :

~~Appartement 3-3: bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiaire, een slaapkamer met terras, lavabo en toilet, de ingerichte keuken met terras, ligbad, terras, ligbad en slaapkamer met terras, ligbad en lavabo, een water-closet met lavabo.~~

~~De inkomdeur met hall en vestiaire; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; een slaapkamer met terras, twee slaapkamers met terras, ligbad, lavabo en toilet drie slaapkamers met terras, ligbad, lavabo en toilet WC, nachthall en berging.~~

Appartement 3-2 A32 : gelegen op niveau 3, kant Zeedijk, bestaat

~~uit : De inkomdeur met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; een drie slaapkamers met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, twee slaapkamers en een douche.~~

Appartement 3-1 A31 : gelegen op niveau 3, kant Zeedijk, bestaat

- de zes vijf appartementen.

De privéleve delen zijn:

E. NIVEAU 3 : + 9,35m.

~~Appartement 2-6: bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met stortbad en lavabo; de ingerichte keuken en de living met terrassen.~~

~~Appartement 2-5 A25 en A26: gelegen op niveau 2, bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiairekast; WC en lavabo; de living met terras; de ingerichte keuken; een slaapkamer met terras, ligbad en twee lavabo's ethoek en open haard, een slaapkamer met bad, twee lavabo's en WC, een slaapkamer met stortbad en lavabo, een bureel met stortbad en lavabo; een afzonderlijke slaapkamer met badkamer - bad, twee lavabo's en afzonderlijke WC en lavabo; een keuken met open haard.~~

~~Appartement 2-4 A24 : gelegen op de tweede verdieping kustlaan, niveau 2, bestaat uit :~~

~~De inkomdeur met hall en vestiairekast; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet; de ingerichte keuken en een kamer; de living met terrassen.~~

~~en toilet; de ingerichte keuken met terras; de living met terras; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet met lavabo living, keuken, twee badkamers, douchekamer, vier slaapkamers.~~

Solarium 1 : met barbecue.

De privé-tieve delen zijn : de vijf solariums.

G. NIVEAU 5

Solarium 8 : met barbecue

Solarium 7 : met barbecue.

Solarium 6 : zonder barbecue.

Appartement 4-3 A43 : bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met terras, storbbed, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; de ingerichte keuken met terras; de living met terras; een water-closet met lavabo; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo, drie slaapkamers met badkamer en WC.

Appartement 4-2 A42 : bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met terras, storbbed, twee lavabo's en toilet; een slaapkamer met terras, storbbed, twee lavabo's en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een water-closet; de living en de ingerichte keuken met terras, twee slaapkamers met badkamer en WC.

Appartement 4-1 A37 : gelegen op de derde verdieping, niveau 4, bestaat uit : De inkomdeur, met hall en vestiairekast; de living met terras; de ingerichte keuken met terras; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo, toilet; een slaapkamer met terras, storbbed, lavabo en toilet; een slaapkamer met terras, ligbad, twee lavabo's en toilet, drie slaapkamers waarvan één met badkamer en twee met douche-kamer.

- de drie appartementen;
- de drie solariums.

De privé-tieve delen zijn:

F. NIVEAU 4 : + 12,20m

Appartement 3-6 : bestaat uit : De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met ligbad, lavabo en toilet; een water-closet; een slaapkamer met storbbed en lavabo; de ingerichte keuken met terras; de living met terras

Appartement 3-5 A35 en A36 : bestaat uit : De inkomdeur, inkomhall met vestiairekast, toilet, bergruimte, indouwkast, de living met terras en ingerichte keuken; een slaapkamer met terras, ligbad, lavabo en toilet; een slaapkamer met ligbad en twee lavabo's; een water-closet; drie slaapkamers waarvan twee met badkamer en één met douche-kamer, living met open hard en eethoek, keuken.

De inkomdeur met hall en vestiaire; een slaapkamer met ligbad, lavabo, toilet en toegang tot terras; een slaapkamer met terras, ligbad en lavabo; een water-closet; de ingerichte keuken; de living met terras.

Niveau 5 : De solariums 1 tot en met 5 (een ligt aan de kant Zeedijk)

~~zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.~~
 (Kustlaan)
~~de solariums zijn genummerd 6, 7 en 8. (8 ligt aan de kant~~
~~het plan vermeld staan.~~
~~het nummer 4.1 ligt aan de kant Zeedijk; en zoals deze uitdrukkelijk, op~~
~~ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007 zijn genummerd zoals voorzeggd,~~
 - de drie appartementen zoals hieronder genummerd en bepaald

Niveau 4:

[ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007]
 Vijftien appartementen zoals hieronder genummerd en bepaald
~~zoals deze uitdrukkelijk op de plannen vermeld staan.~~
~~aan de kant Kustlaan.~~
~~Het appartement met nummer 1 ligt aan de kant Zeedijk, en met nummer~~
~~gevoegd door het nummer van het appartement.~~
 - de zes appartementen per niveau dragen het nummer van het niveau

Niveau 1-2-3:

zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.
 gemeenschapelijk)
 wijzigende akte d.d. 23.06.2007] (Nota bene: het appartement 04 A02 is
 - ~~de appartementen 02 en 06 het appartement A04-06 [ingevolge~~
 zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.
 - de keiders nummers 1 tot en met 28;

Niveau 0:

zoals deze uitdrukkelijk op het plan vermeld staan.
 - de autoostaanplaatsen 1, 2, 3 en 4.
 - de dubbele garages genummerd 3, 4, 5, 8, 9, 12, 15, 19 en 20.
 22, 23, 24, 25, 26 en 27.
 - de enkele garages genummerd 2, 6, 7, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 21,

Niveau -1:

NUMMERING VAN DE PRIVATIEVEN.

- de inkomdeuren, de inkomhalls, de trappen, de traphalls, de liften, de liftkokers, de aera's en ventilatingsschouwen en op peil 5 de stookplaats.

De gemeene delen van de niveau's 1 tot en met 5 zijn :

Solarium 2 : zonder barbecue.
 Solarium 3 : zonder barbecue.
 Solarium 4 : met barbecue.
 Solarium 5 : zonder barbecue.

VERDELING DER AANDELEN IN DE GROND EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

[wijzigingen hernummering en aandelen ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007]

- Het totaal is tienduizend/tienduizendsten.

Niveau -1:

- de garages 2, 6, 14, 21, 25 en 27 elk acht/tienduizendsten; 48
 - de garages 16, 24 en 26 elk negen/tienduizendsten. 27
 - de garage 23 : tien/tienduizendsten. 10
 - de garages 17 (met berging) en 22 (met berging) elk twaalf/tienduizendsten. 24
 - de garage 7 (met berging) : dertien/tienduizendsten. 13
 - de garage 18 (met berging) : veertien/tienduizendsten. 14
 - de garage 11 : zestien/tienduizendsten. 16
 - de garages 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13 en 15 elk achttien/tienduizendsten. 162
 - de garage 19: zesentwintig/tienduizendsten. 26
 - de garage 20: achtentwintig /tienduizendsten. 28
 - de parking P1: acht/tienduizendsten, 8
 - de parkings P2, P3 en P4: elk zes/tienduizendsten. 18
- of in totaal : DRIEHONDERD VIERENNEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN. 394

Niveau 0

- achtentwintig kelders met elk drie/tienduizendsten behalve voor de kelders 23 en 27 die elk vier/tienduizendsten bezitten. 86
- appartement 02 gelijkvloers kustlaan: driehonderd vieren-zestig/tienduizendsten.
- appartement 06 A04 - A06 gelijkvloers kustlaan: vierhonderd dertig zevenhonderd vierennegentig/ tienduizendsten. 794

Niveau 1

- appartement 11 gelijkvloers Dijk : vijfhonderd en vier/ tienduizendsten.
- appartement 12 A12 gelijkvloers Dijk : vierhonderd achtentwintig vijfthonderd en twaalf/tienduizendsten. 512
- appartement 13 A13 gelijkvloers Dijk : vierhonderd veertig driehonderd zesenzestig/tienduizendsten. 366
- appartement 14 A14 eerste verdiep kustlaan: driehonderd achtenveertig/tienduizendsten.
- appartement 15 A15 eerste verdiep kustlaan: driehonderd veertig/tienduizendsten.
- appartement 16 A16 eerste verdiep kustlaan: driehonderd vierennegentig/tienduizendsten. 394

Niveau 2

- appartement 21 A21 eerste verdiep Dijk : vierhonderd zesennegentig vijfthonderd eenenzestig/tienduizendsten. 561

428

348

544

698

342

721

496

702

380

567

375

- solarium 1 : vijftien/tienduizendsten;
 - solarium 2 : tien/tienduizendsten;
 - solarium 3 : tien/tienduizendsten;
 - solarium 4 : vijftien/tienduizendsten;
 - solarium 5 : tien/tienduizendsten.

Niveau 5 :

- solarium 6 : vijftien/tienduizendsten;
 - solarium 7 : tien/tienduizendsten;
 - solarium 8 : vijftien/tienduizendsten;
 - appartement 4.1 A37 derde verdiep Dijk : vierhonderd
 negentig vijfhonderd viereenveertig/tienduizendsten.
 - appartement 4.2 A42 derde verdiep Dijk : vierhonderd en twee
 driehonderd achtenveertig/tienduizendsten.
 - appartement 4.3 A43 derde verdiep Dijk : vierhonderd
 achtentwintig/tienduizendsten.

Niveau 4 :

- appartement 3.1 A31 tweede verdiep Dijk : vierhonderd
 zesenneentig/tienduizendsten;
 - appartement 3.2 A32 tweede verdiep Dijk : vierhonderd zes
 en dertig zevenhonderd eenentwintig/tienduizendsten;
 - appartement 3.3 tweede verdiep Dijk : vierhonderd
 zesenntwintig/tienduizendsten ;
 - appartement 3.4 A34 derde verdiep Kustlaan : driehonderd
 tweeënveertig/tienduizendsten;
 - appartement 3.5 A35 en A36 derde verdiep Kustlaan :
 driehonderd viereenertig zeshonderd achtenneentig/
 tienduizendsten;
 - appartement 3.6 derde verdiep Kustlaan : driehonderd
 viereenzestig/tienduizendsten.

Niveau 3

- appartement 2.2 A22 eerste verdiep Dijk : vierhonderd
 veertig driehonderd vijfenzeventig/ tienduizendsten.
 - appartement 2.3 A23 en A23 eerste en tweede verdiep Dijk :
 vierhonderd zesenntwintig vijfhonderd zevenenzestig/
 tienduizendsten.
 - appartement 2.4 A24 tweede verdiep Kustlaan : driehonderd
 vijftig tachtig/tienduizendsten.
 - appartement 2.5 A25 en A26 tweede verdiep Kustlaan :
 driehonderd achteneertig zevenhonderd en twee/
 tienduizendsten.
 - appartement 2.6 tweede verdiep Kustlaan : driehonderd
 viereenveertig/tienduizendsten.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

a) de grond zoals hierboven beschreven;

b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw mogelijk scheiden van de aanpalende eigendommen;

c) het betongeraamte, de tuwbouw van de balkons en de terrassen;

ARTIKEL 10. - Gemeenschappelijke delen.

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

~~zich bevinde voor het privaat.~~
 Wijzigende akte d.d. 23.06.2007 en ieder voor wat betreft het deel dat gebruik en genot ten voordele van het privaat A31, ingevolge de dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de op het

1) de bel aan de inkomdeur van de privaatve eigendommen;

2) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;

3) de privaatve tellers van water, gas en elektriciteit;

Samengevat is privaatve eigendom, al wat zich binnenin de privaatven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van huiseigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten huune uitsluitende dienste zijn, zoals :

1) de binnendeuren die slechts dienen voor het privaat, de verlening van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;

2) de platonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen; kasten, enzovoort;

3) de balkons en terrassen met hun leuningen, en eventuele Bergplaatsen;

4) de binnendeuren of poorten tot de privaatven zelf en hun afscherminingen;

5) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en van de andere eigendommen, gemene of privaatve;

6) de mede-eigendom van de muren welke een privaatve scheiden a) de bekleeding van de grond, balkons en terrassen.

In het raam van deze omschrijving worden beschouwd als privaatve: De bepaling van privaatve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaatve.

ARTIKEL 6. - Bepaling en draagwijzede van privaatve eigendomsrecht.

[bepalingen overgeheveld uit het oorspronkelijk deel "reglement van mede-eigendom]

1. De komparante is voornemens de privéatlieven te verkopen, hetzij voor de aanvang der bouwwerken, hetzij in de loop van de

BIJZONDERE BEPALINGEN.

komparante en mij, notaris, om aan de akte gehecht te worden.
Deze stukken zullen "ne varietur" getekend worden door de negentienhonderd eenentachtig.

waterwegen dossiernummer 18764/53-81.B.763 afgeleverd op een juli - een advies inzake aanvraag tot bouwen van het bestuur der - een besluit betreffende de parkeerplaatsen van zeldde datum; 2. Bij deze bouwvergunning werd gevoegd :

101/81/K, met referentie MVH/MV/HF 874.102/81/26.
Deze vergunning draagt het gemeentelijk dossiernummer 101/81/K, met referentie MVH/MV/HF 874.102/81/26.
1. Ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Knokke-Heist de dato negen juli negentienhonderd eenentachtig werd aan de naamloze vennootschap Realest te Oudenaarde een bouwvergunning afgeleverd om het appartementsgebouw op te richten op voormelde grond. Deze vergunning draagt het gemeentelijk dossiernummer 101/81/K, met referentie MVH/MV/HF 874.102/81/26.

BOUWVERGUNNING EN BIJLAGEN

In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd, en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

Voorstaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

aan de huishouding, p) het appartement 04 en de garage nummer 1 die voorbehouden zijn de liften is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren.

o) de liften, de liftkokers, de kabinen waarin het mechanisme van n) de deurpenner;

m) de luchtzoekers; l) de algemene inkom met inkomdeur en toegang;

k) de gangen, doorgangen, en doorlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trapenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;

j) de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;

i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektrischeit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;

h) de versiering der gevels (met uitzondering van de leuningen, de afscherminingen van de balkons of terrassen en vensters, de zonnelijken, de rollijken en bijbehoren)

g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privéatlie.

f) de daken en hun goten;

e) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenspijpen;

d) de eventuele voetpaden en hovingen;

De koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste aanzoek voor het vervullen van mogelijke formale vereisten tot de oprichting van het gebouw, of voor de aansluiting op riolering water, gas, elektriciteit, telefoon en dergelijke, indien nodig tussenkomen in de erfpacht voor

De koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste aanzoek voor het de onderrekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten is het de verschijnende vennootschap toegelaten een provisie te vorderen bij aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

f. Alle taken en belastingen waartoe de gebouwen kunnen voorverwarming der gemeenschappelijke delen.

e. de effectief gemaakte kosten, in het bijzonder deze van de verdeelmaatschappijen als op de binnenhuisleidingen.

d. de plaatsing- en aansluitingskosten van de verschillende eventuele individuele meters voor water, gas en elektriciteit en eventueel andere diensten, zo op het net ten dienste gesteld door de

c. de belastingen op de toegevoegde waarde op de facturen.

b. de rechten, onkosten, en erelonen verbonden aan de voorlopige verkoopsovereenkomst en de daaropvolgende notariële akte.

a. hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte;

De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen:

LASTEN:

3. De algemene vergadering gehouden op 23 juni 2007, waarvan geassocieerd notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist het proces-verbaal opmaakte heeft het volgende beslist: "Het eeuwigdurend, kosteloos en exclusief recht van genot van het volledig door de heer Johan Colpaert ingerichte solarium, gelegen boven de inkomhal en boven de verwarmingsplaats, wordt toegekend aan de eigenaar van het appartement A31, eigendom van de heer Colpaert. Dit genotsrecht is overdraagbaar samen met het eigendomsrecht van het appartement." [ingevolge wijzigende akte d.d. 23.06.2007]

Het genot en het onderhoud ervan zal bepaald worden in het reglement van mede-eigendom.

2. Tuin : De aan te leggen tuin rond het gebouw valt in de gemeenschap, dit is tuinen, wegen, grasvelden met hun huidige en toekomstige afsluitingen.

Voor zoveel als nodig zal elke koper in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de grond, moeten afstand doen van het recht op natrekking dat in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover zijn recht natrekking heeft op de private delen van het gebouw, met uitzondering

evenwel van de private delen, waarvan hij zich de eigendom voorbehoudt, ten titel van natrekking.

De werken zullen worden uitgevoerd ofwel voor rekening van de koper of van een te bouwen private of van een te bouwen private.

Ieder der kopers zal hem te dien einde onherroepelijk opdrachten en volmacht geven.

De werken zullen worden uitgevoerd ofwel voor rekening van de koper of van een te bouwen private of van een te bouwen private.

aan te duiden.

gemeene delen bouwen of laten bouwen door de personen of persoon door hem uitvoering zal alleen de komparante in deze zowel de private als de

Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en steeds als voorwerp hebben het private volledig afgewerkt.

bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden, door de zorgen der verschijnende vennootschap en in ieder geval vanat

C. Eerste algemene vergadering.

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de verschijnende vennootschap, zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren, aan haar maatschappelijke zetel.

B. Mededelingen.

~~zessenzestig)~~
 arbitrage ondertekend te Straatsburg op twintig januari negentienhonderd goedkeuring der Europese Overeenkomst houdende eenzijdige wet inzake zeventienhonderd drieëntwintig van het gerechtelijk wetboek (ter arbitrage, vormend de artikelen zestienvonderd zessenzeventig tot en met bepaald door de wet van vier juli negentienhonderd tweeëntwintig op de Dit alles onder voorbehoud en bij toepassing van hetgeen werd en uitgevoerd worden door de partijen, zonder beroep, noch verhaal. zijn beslissing zal uitgesproken worden in laatste aanleg de rechtspleging na te volgen en gemachtigd om te oordelen naar "goede man" vrijgesteld van de verplichting de regelen van het recht en Deze scheidsrechter of scheidsgerichte zal de machten hebben van verzoek van de meest gerede partij.

de heer Voorzitter der Rechterbank van Eerste Aankomst te Oudenaarde op overleg door de in geschil zijnde partij of bij gebreke hiervan, door de rechterbank een scheidsrechter of een scheidsgerichte gekozen bij gemeen interpellatie en uitvoering zal onderworpen worden aan het oordeel van Ieder geschil in verband met huidige basisakte en aanhangsels, nu

A. Scheidsrechtelijk beding. Geschillen

ARTICLE I

en processen-verbaal van deze vergaderingen.
 de mede-eigenaars welke beslissingen zullen bewaard worden in de boeken uit de wijzigingen regelmatig genomen door de algemene vergaderingen van verplichtingen hieruit voortvloeiende en bovendien welke voortvloeiende aangehachte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en nieuwe betrouwbare kennis hebben genomen van deze basisakte en zijn genotsdelatanten, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de private delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuuringen of Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van de onderrekening van de verkoopovereenkomst of de notariële akte.

de verschijnende vennootschap toegelaten een provisie te volderen bij Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten is het aanleiding geven vanat de werkelijke ingebruikname.

g. Alle taken en belastingen waartoe de gebouwen kunnen de verschijnende vennootschap.

Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren enzovoort...
 onderzoek van commodo en incommodo nodig voor de aanleg van tanks, het het gebruik van diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke mogelijk de cabine voor aardgas, toetreden tot alle overeenkomsten inzake negenennegentig jaar op het lokaal bestemd als elektriciteitscabine en

het ogenblik dat drie/vierden der privéleven van het gebouw in staat van oplevering zullen zijn.

D. Overgangsbepaling.

Volgens de noodwendigheden zal de verschijnende vennootschap alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht, onderschrijven.

F. Ontslag van ambtsnalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtsnalve inschrijving te nemen om welke reden ook, bij de overschrijving van deze akte.

KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de verschijnende vennootschap en de opvolgende kopers, woonst in het kantoor van de instrumenterende notaris doch de partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

KOSTEN

De kosten dezer basisakte vallen ten laste van de gemeenheid van het gebouwencomplex. Zij bedragen per appartement tienduizend frank (10.000,- frank) Een gelijkvormig afschrift zal na overschrijving ten bevoegde hypotheekkantore aan de beheerders van het gebouw overhandigd worden teneinde dit onder de archieven der gemeenschap te rangschikken.

De kopers zullen hun aandeel in de kosten der basisakte dienen te voldoen in handen van de instrumenterende notaris bij het verlijden der akte welke de eerste overgang der privéleve eigendommen en bijkomende aandelen in de gemene delen vaststellen.

Indien van huidige akte of haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze Nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.

WAARVAN AKTE,

Opgemaakt te Oudenaarde, ten kantore van de instrumenterende notaris, En na voorlezing heeft verschijnster getekend samen met ons, notarissen.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1 : Omschrijving en draagwijdte van dit reglement.

4. Het onroerend goed wordt geplaats onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en zal, behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement worden beheerst door de beschikkingen van artikel 577bis, §9 tot §11 -2 §9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom. 5. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privaatve delen, die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheibare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privaatve delen. 6. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van het complex en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven. 7. Eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

ARTIKEL 2 : Het zakelijk statuut en het binnenhuisreglement.

Het zakelijk statuut en het binnenhuisreglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privaatve delen in het gebouw. De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering mits inachtnaam van de vereiste meerderheden zoals voorzien in artikel 27 van onderhavig reglement. 1. wat betreft het zakelijk statuut: bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen, behoudens het gedeelte over de toebedeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen waar de unanimiteit van alle mede-eigenaars voor vereist is. 2. wat betreft het binnenhuisreglement bij meerderheid van twee/derden der bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwijzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

ARTIKEL 2-BIS: Tegenstelbaarheid van statuten en beslissingen algemene vergadering

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

De plannen betreffende het complex werden opgemaakt door architect Bontinck te Gent.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorg van de vennootschap-bouwheer, of door de ~~beheerraad~~ syndicus zodra deze ~~voege is getreden~~ werd aangesteld.

De architect van het complex heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw. Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen. Hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek.

ARTIKEL 3: Artistieke eenheid van het complex

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

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

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

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

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlenner wordt gedaan op het tijdstip van de verlenning van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangestekende brief; de verlenner 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 aangestekende brief; de verlenner 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 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 van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

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

De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging voortvloeiend uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

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

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw. Niettegenstaande het feit dat de vereniging van mede-eigenaars geen ander vermogen kan hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel (dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw), heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter verwijding van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De vereniging 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.

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

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie SCORPIO". Zij heeft haar zetel in het gebouw. Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

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

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

HOOFDSTUK II : ZAKELIJK STATUUT.

De beheerraad is verplicht deze architeit in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen. Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevraagd worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem. De architeit put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingen ongedaan te maken die zouden aangevraagd of verwezenlijkt zijn met miskenning van de voorgaande bepalingen. Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het complex kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architeit. Wordt als dusdanig beschouwd.: de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdouren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle private delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn.

1) Ieder mede-eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn private lokale binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

2) Ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn private, ~~mits geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn~~ zo voor de gemeene delen als voor de private lokale van anderen;

3) Het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen persoonlijke lokale, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

ARTIKEL 7. - Rechten op private delen

[bepaling overgebracht naar het deel "basissakte"]

ARTIKEL 6. - Bepaling en draagwijze van private eigendomsrecht.

De beschrijving der private delen van het gebouw werd gegeven in de basissakte overeenkomstig de verschildende plannen aan deze akte gehecht.

De vennootschap-bouwhaar mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken de schikking der private delen veranderen mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de private delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

ARTIKEL 5. - Private delen.

Het complex bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit private delen, waarvan ieder mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

Artikel 4. - Verdeling in private en gemene delen.

SEKTIE I : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVAATIEVE EIGENDOM.

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

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, andere mede-eigenaars.

verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd

De mede-eigenaar, die verder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelagd.

van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld

De eigenaars moeten de beheerder syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, verhuurd of niet, teneinde hem toe te laten de gemeene zaken te onderzoeken en na te zien of de beschikkingen strekkende tot het algemeen belang nageleefd werden.

6) Vrije toegang tot de private ruimten.

Parkeerterreinen voor de toegang, zelfs door de eigenaar is verboden. opbouwperiode. Toelating van de ~~beheerder~~ **algemene vergadering** of de bouwheer gedurende de een stapelplaats van gemaakt worden, tenzij mits uitdrukkelijke stalling van personenwagens of stationwagens. Er zal geen werkplaats noch autobergplaatsen en parkings mogen slechts gebruikt worden voor

5) Private autobergplaatsen.

Een ruiling of verkoop van een berging, kelder of garage komt enkel tot stand bij notariële akte, over te schrijven op het hypothekekantoor!

4) Private bergingen - hobbyruimten.

De appartementen zijn uitsluitend voor bewoning bestemd. Een beroep mag echter in de woonappartementen worden uitgeoefend mits toelating van de algemene vergadering.

3) Bestemming der lokalen

De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschritten en besluiten van de algemene vergadering die hen aanbelangen. De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen overdragen op zijn huurder. ~~zoude doch mogen~~ dit stemrecht bij algemene of specifieke volmacht te mogen De eigenaars hebben alleen stemrecht op de algemene vergadering, en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering. De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde eveneens voor de garages, parkings, kelders en solariums. De verhuuring van delen in kavels is verboden. Dit verbod geldt De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede mensen. Dit geldt eveneens in geval van onderhuur of afstand van huur.

2) Verhuuring

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over private elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierde meerderheid der bestaande stemmen, ~~en wanneer er sprake is van de gevels zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.~~

1) Algemeen uitzicht.

ARTIKEL 8. - Begrenzing der eigendomsrechten.

Daar de onverdeelde eigendom van de gemeenschappelijke zaken uit de aard dezer dingen zelf voortvloeit, kan de verdeling ervan nooit worden geëist. Bijgevolg geeft elke vervreemding of overdracht van private delen aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van een private deel.

ARTIKEL 12. - Juridische toestand der gemene delen

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden private delen. De toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of vermindering der onderscheiden private delen mogen zijn. De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, en mits wijziging van de basisakte, waarin deze aandelen in de gemene delen uitdrukkelijk werden beschreven. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet verwise meerderheid, kan de wijziging van de verdeling beslist worden bij de door de wet verwise meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet verwise meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

ARTIKEL 11. - Verdeling der gemene delen in aandelen

[artikel overgebracht naar het deel "basisakte"]

ARTIKEL 10. - Gemeenschappelijke delen.

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig ~~§ 11~~ van artikel 577 bis - 2 §9 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 9. - Mede-eigendom.

9) Voorkeurrecht. Zie blad hiernaast.

De vloerbekleding in de livings van de appartementen die niet op het gelijkvloers gelegen zijn mag in geen geval bestaan uit tegels, plankenvloer, parket of iets dergelijks maar moet verplichtend uit een geluidempende materie bestaan (bv. vast tapijt)

7) Vloerbekleding

Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of private delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de beheerder syndicus de eigenaar minstens vierentwintig uur op voorhand verwtittigen.

De komparant heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, welke gemeenschappelijk of wel individueel kan zijn, en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van glazen, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemeene delen als in de privéleven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van verwarmingsapparatuur. Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen enzovoort door de privéleven te komen.

ARTIKEL 15. - Verwarming

De oprichting van het gebouw door een eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidsvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars. De hieraan voorafgaande basisakte stelt de juridische indeling vast van het gebouw. De erfdienstbaarheden spruiten hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privégedeelte van het gebouw vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :
 - de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
 - de gemeene afvoer van regen- en afvalwater, riolen, enzovoort...
 - de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere)
 - en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privéleven of tusschen deze laatste en de gemeene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 14. - Algemeen

SEKTIJE II : ERFDIENSTBAARHEDEN.

Veranderingen aan gemeene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierde der bestaande stemmen en mits leiding der werken door een architect van ~~het gebouw aangeduid door de algemene vergadering.~~ De toelating der algemene vergadering tot uitvoeren van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van de verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien noch van de betaling van de kosten die deze veranderingen werken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel 44 en volgende...

ARTIKEL 13. - Veranderingen werken aan gemeene delen.

De gemeenschappelijke delen mogen enkel verveemd worden, bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, samen met de privéleven waartoe zij behoren en voor de aandelen toegekend aan elk van deze elementen.
 De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement, bezwaren van rechtswege de fractie van de gemeenschappelijke delen die daartoe behoort.

De bouwpromotor en de beheerder ~~syndicus~~ of hun aangestelden zullen ten allen tijde de bergingen en kelders mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting enzovoort, welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

ARTIKEL 17. - Recht van toegang tot bergingen en kelders.

Het onderhoud van deze zone valt ten laste van de gemeenschap. actieve en passieve erfdienstbaarheid.

Voormeld recht van genot vormt een altijddurende en kosteloze bewoners van de appartementen die er onmiddellijk aanpalen;

2. het genot van de tuin wordt uitsluitend voorbehouden aan de voorbehouden aan de bewoners van de appartementen 1.1 en 1.2.

1. de doorgang tot de dijk; het genot hiervan wordt uitsluitend Het recht van genot wordt als volgt geregeld :

Deze zone behoort toe aan de mede-eigenaars in verhouding van hun delen in de gemeenschap.

- een tuin, zijnde de resterende grond; herkenbaar zijn;

- de doorgangen en toegangen welke door hun verharding uit: Rondom het gebouw wordt een groene zone aangelegd, samengesteld

ARTIKEL 16. - Gemeenschappelijke tuin.

Indien echter de verwarming door middel van elektrische stroom zou geschieden, zal er hiervoor een nieuw reglement opgesteld worden.

warmwaterbedeling.

Wat vooratgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve dit bij de privative delen.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort behoudens natuurlijk de tellers toebehorende aan de regie.

herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit Alhoewel de tellers privatief zijn, zijn de kosten van kamerthermostaat enzovoort.

is de installatie privatief, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, wordt bepaald. Van daar af tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop tot aan de vertakking naar het privatief, behoudens hetgene dat hierna collectief stelsel, zal gans de instelling behoren tot de gemene delen Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een stookplaats.

of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn met het onderhoud en mede-eigenaars geen toelating tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder Ingeval er een collectief verwarmingssstelsel is, hebben de ingeval er een collectief verwarmingssstelsel is, hebben de

SEKTIE III: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

AFDELING A. ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 18. - Algemene vergadering der mede-eigenaars.

De algemene vergadering der mede-eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars met inbegrip van degene die afwezig waren of die zouden tegengesteld hebben mits zij regelmatig zijn genomen en mits geldige bijeenroeping en vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

ARTIKEL 19. - De gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering.

De gewone of reglementaire algemene vergadering komt elk jaar bijeen op plaats, dag en uur aan te duiden in de dagorde, in de eerste vijftien dagen van de maand februari.

De uitnodiging tot de jaarlijkse algemene vergadering die wordt toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen door de syndicus of zaakvoerder of de voorzitter van de algemene vergadering zo dikwijls het nodig blijkt en telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de mede-eigenaars die samen tenminste één/vierde van de algemene delen bezitten.

Overnimderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangeteekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeengeroepen.

Bij inactiviteit van de syndicus of de voorzitter van de algemene vergadering gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door vijf van de mede-eigenaars, vertegenwoordigende samen minstens één/tienste van de algemene delen.

Zij kan ook worden bijeengeroepen op bevel van de rechtbank, teneinde over een door een mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bij wijze van uitzondering worden bijeengeroepen door de naamloze vennootschap Realist zodra dit noodzakelijk blijkt en in elk geval zodra drie/vierden van de privéleden in staat van oplevering zijn.

ARTIKEL 20. - Bijeenroepingen.

De bijeenroepingen worden - behalve in spoedeisende gevallen - door de zaakvoerder syndicus tenminste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen vóór de datum van de vergaderingen, verzonden bij een ter post aangeteekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook van ieder het aantal aandelen in de gemene delen mogen zijn. Indien de zaakvoerder geen mede-eigenaar is zal hij eveneens opgeroepen worden voor de algemene vergadering maar hij zal hiernaar slechts kunnen deelnemen met raadgevende stem.

ARTIKEL 22. - Vertegenwoordiging - Volmachten.

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedacht te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenaars. De eerste algemene vergadering is verplicht bij gewone meerderheid van stemmen, de leden van de beheerraad te kiezen, zoals hierna is bepaald. Deze leden van de beheerraad zijn herkiezbaar.

Daaropvolgende algemene vergadering geplaatst. Daaropvolgende algemene vergadering geplaatst. Daarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering geplaatst worden. De syndicus kan een of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er algemene vergadering moet plaatsvinden.

Vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, indien deze ingericht werd, ten minste drie weken De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, worden in de oproepingen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen. De agenda wordt samengesteld door de zaakvoerder syndicus of bij inactiviteit van deze door diegenen die de vergadering samenroepen.

ARTIKEL 21. - Agenda

gagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping vermeldt eveneens volgens welke nadere regels de documenten over de plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering geplaatst wordt.

Elke adresverandering of verandering van eigenaar moet ter kennis gebracht worden aan de zaakvoerder, zonder dewelke de bijeenroepingen geldig zullen gedaan worden aan het laatste gekende adres of de laatste gekende eigenaar.

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

verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 22 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatste door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een private kavel of ingeval de eigendom van een private kavel is bezwaard met een recht van erfacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen of door afgifte van oproepingsbrief aan de eigenaar tegen ontvangstbewijs getekend door deze laatste.

~~niet in getal was.~~
~~verzeten, behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verdedigen, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars; diegenen die instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering vereist is, wil dit niet zeggen de volledige~~

ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de

~~meerderheid of de unanimiteit tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist~~
~~meerderheid van de op het ogenblik van de stemming tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens indien een bijzondere § 1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij gewone~~

ARTIKEL 27. - Meerderheid.

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen. Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

ARTIKEL 26. - Aantal stemmen.

Niettemin bepaaldt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, welke samen meer dan minstens de helft in de vergadering binnende twintig dagen bijeengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen overeenkomstig de beschikkingen van artikel 20 hiervoor met dezelfde dagorde en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald in navolgende artikels.

Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering binnende twintig dagen bijeengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen overeenkomstig de beschikkingen van artikel 20 hiervoor met dezelfde dagorde en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald in navolgende artikels.

ARTIKEL 25. - Geldigheid van de beslissingen.

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering aan het begin ervan bestaan uit meer dan de helft van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, welke samen meer dan minstens de helft in de vergadering binnende twintig dagen bijeengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen overeenkomstig de beschikkingen van artikel 20 hiervoor met dezelfde dagorde en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald in navolgende artikels.

ARTIKEL 24. - Aanwezigheidslijst

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen bij het ingaan van de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal tienduizendsten in de gemene delen waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

De voorzitter dient verkozen te worden onder de mede-eigenaars. Het bureau is samengesteld uit een voorzitter en twee assessoren of bij gebreke van deze laatsten, door de voorzitter bijgestaan door twee mede-eigenaars die de meeste stemmen bezitten. Het bureau is herverkiezbaar. De voorzitter dient verkozen te worden onder de mede-eigenaars. Het bureau is samengesteld uit een voorzitter en twee assessoren of bij gebreke van deze laatsten, door de voorzitter bijgestaan door twee mede-eigenaars die de meeste stemmen bezitten.

In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping duidelijk vermeld wordt dat, ingeval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel. In het algemeen en behalve tegenspraakige bepaling van huidig statuut, vereisen de beslissingen met betrekking tot het genot van de gemeene delen, enkel een gewone meerderheid van stemmen; deze met betrekking tot veranderingen of verbouwingen aan de ruwbouw, aan de gemeene delen of met betrekking tot de harmonie van de voorgevels en de toegangen, een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van het gebouw.

§ 2. De algemene vergadering beslist:

- 1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:
 - a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
 - c) over de facultatieve oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;
 - d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, tenzij het daden van voorlopig beheer of bewarende maatregelen betreft waarover de syndicus kan beslissen;
 - e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid BW, t.l.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemeene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
- Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

(c) over de ontbinding van de vereniging.

ARTIKEL 28. - Register der beslissingen, uittreksels

~~De beslissingen van de algemene vergaderingen worden ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de beheerders (en de eigenaars die dit zouden wensen).~~

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt ook hiervan notulen op.

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

Elk eigenaar mag kennis nemen van dit register, evenals van de andere documenten met betrekking tot het beheer van het gebouw, op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor de bewaring. En in tegenwoordigheid van een beheerder. Uittreksels uit dit register worden door twee beheerders of door de afgevaardigde beheerder getekend.

Afdeling B: ZAKKVOERDER SYNDICUS

ARTIKEL 29. - ZAKKVOERDER syndicus - benoeming

Er wordt beroep gedaan door de algemene vergadering van de mede-eigenaars op de diensten van een zakkvoerder syndicus, al dan niet mede-eigenaar.

De zakkvoerder syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement geen enkele bevoegdheid betreffende de private delen aangezien hij niet de mandataris van de verschildende eigenaars noch van de huurders.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van zakkvoerder syndicus ambtsalve uitgeoefend door de naamloze vennootschap Realest of door de persoon door haar aangeduid.

Daarna zal een zakkvoerder syndicus benoemd worden voor een termijn van ~~minstens~~ hoogstens drie jaar door de algemene vergadering beslissend met drie/vierden van de stemmen.

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

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

Hij zal ten allen tijde mogen afgezet worden door de Algemene Vergadering. ~~Hij is herkieesbaar~~ Het mandaat van de syndicus kan worden hernieuwd door

Ongeacht eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- f. Het bewaren van de documenten en van het charter van het gebouw, het uitreiken van eensluidende afschriften aan wie het behoort;
- g. Het onderschrijven in naam van de vereniging van mede-eigenaars van alle verzekeringsovereenkomsten voor de gemeenschappelijke rekening volgens de voorschriften van de algemene vergadering.
- h. Het onderzoeken van de geschillen met derden of onder eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en bij spoedgevallen, het treden van alle bewarende maatregelen.
- i. Het vertegenwoordigen in rechte van de collectiviteit als eisier of als verweerder. Te dien einde, wordt door iedere eigenaar onherroepelijk mandaat verleend aan de beheerder syndicus. De beheerraad kan zijn collectieve bevoegdheid, geheel of gedeeltelijk, maar onder zijn verantwoordelijkheid, overdragen aan een afgevaardigde-beheerder, genomen onder zijn leden of daarbuiten.

Tot zijn taak behoort onder meer :

ARTIKEL 30. - Opgedragen taken.

De ~~zaakvoerder~~ syndicus draagt zorg voor de uitvoering van huidig reglement en voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de algemene vergadering.

De aansluiting van het uitreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus. Beslissingen van de algemene vergadering kunnen geraadpleegd.

De syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uitreksel moet worden rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uitreksel de naam, de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke Een uitreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt de algemene vergadering en zijn ten laste van de algemene kosten.

De vergoedingen van de ~~zaakvoerder~~ syndicus worden vastgesteld door geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij word vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet

worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 19;

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

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

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

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

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

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-1, § 2 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

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

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

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

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

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

16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de

notaris indien hij de syndicus hertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren met ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal zoals in onderhavige statuten nader omschreven, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

ARTIKEL 31. - Machten van de beheerraad van mede-eigendom.

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 toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

ARTIKEL 31. - Machten van de beheerraad van mede-eigendom.

De beheerraad bezit steeds de machten hem door de algemene vergadering gegeven.

De beheerraad lost met de zaakvoerder alle dringende problemen op de beheerraad kan eveneens de algemene vergadering samenroepen bij ingebreke blijven van de zaakvoerder. De beheerraad mag, ingeval van zware fout of in gebreke blijven van de zaakvoerder deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering. De vergoedingen van de leden van de beheerraad worden vastgesteld door de algemene vergadering en maken deel uit van de algemene kosten.

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

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

De beslissing tot oprichting zelf en de overige bepalingen inzake de wijze van samenstelling, meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De gemeene lasten bevatten onder andere: (deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend):

1. de kosten van elektriciteit, stadswater, voor de gemeene delen. Het plaatsen en openen van de gemeene meters voor elektriciteit, gas en water, de aankoop of huur van plusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemeene delen en van het gemeenschappelĳk meubilair.
4. de betaling van de verzekeringsspremlen in verband met de gemeene delen of met burgerlĳke verantwoordelĳkheid der eigenaars.

ARTIKEL 34. - Samenstelling van de lasten.

Alle lasten van onderhoud en verbruik van gemeenschappelĳke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars elk volgens zijn aandelen in de gemeenschappelĳke delen.

Dit stelsel is van toepassing op alle uitgaven zonder andere uitzonderingen dan deze die hierna zouden voorzien worden.

ARTIKEL 33. - Principe

SEKTIE IV : VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

De beheersrekeningen van de zaakvoerder syndicus worden ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlĳkse algemene vergadering.

De zaakvoerder zal alle stukken en rekeningen en maand op voorhand en minstens een week voor de algemene vergadering, ter verifiĳcatie voorgeleggen aan de beheerraad (de voorzitter en de twee assessoren) die belast is met het nazicht der rekeningen met de verantwoordingsstukken. Zij brengen verslag uit over hun bevindingen op de algemene vergadering. Jaarlĳks moet de zaakvoerder aan elke mede-eigenaar een gedetailleerd overzicht mededelen van de "inkomsten en uitgaven" en van "de toestand van de gemeenschappelĳke kas".

De mede-eigenaars delen aan de leden van het bureau de eventuele fouten in de rekeningen mede.

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

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

ARTIKEL 32. - Nazicht van beheer - Commissaris van de rekeningen.

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

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

Minstens eenmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en in deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd

ARTIKEL 39. - Afrekening - Provisie - Reservefonds.

Ontvangsten betreffende gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

ARTIKEL 38. - Ontvangsten.

Indien een van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

mede-eigenaars.

ARTIKEL 37. - Verhoging van de lasten door een van de

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden ieder in verhouding van zijn aandelen in de gemene delen van het gebouw tenzij deze belastingen rechtsreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk. De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

ARTIKEL 36. - Belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid.

De komparante behoudt zich het recht voor volgende contracten te sluiten:

1. liftenonderhoud;
 2. onderhoud en schoonmaak van gemene delen.
 3. brandverzekering en wettelijke aansprakelijkheid voor de eerste tien jaren.
 4. waterverdeling met kranen en sanitaire toestellen;
 5. elektriciteitsnet.
 6. binnen- en buitenriolering;
- De kosten aan deze contracten verbonden blijven ten laste van de mede-eigenaars.

Onderhavig artikel blijft van kracht tot een jaar na de verkoop van het laatste appartement door de Bouwheer.

ARTIKEL 35. - Onderhoudscontracten.

5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal voor de gemene delen;
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de zaakvoerders uitgegeven.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangestekende brief, de

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

van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie met de mede-eigendom;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzameling met betrekking tot het reservekapitaal en 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achtersallen;

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

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

~~Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende titel of ten kosteloozen titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggeve vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprake.~~
 Ieder overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aangestekend schrift.

ARTIKEL 39-BIS. - Eigendomsoverdracht van een privaat kavel.

vergadering en kan aangepast worden.
 behouden dient te blijven. Het bedrag ervan wordt bepaald door de algemene in geen geval geschieden bij middel van het reservefonds welke steeds

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter mede-eigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder van de collectiviteit zal de komparant of de persoon door hem aangeduid

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

teneinde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder

de veertien dagen na het toesturen van de afrekening.
 worden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen

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

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

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

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

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

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

De notaris geeft vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het

verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

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

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

ARTIKEL 40. - Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom, gevraagd door de ~~zaakvoerder~~ syndicus, te betalen of aan deze laatste terug te betalen, zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten, binnen de veertien dagen na een herinneringsschriftje aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de ~~zaakvoerder~~ syndicus over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de ~~zaakvoerder~~ syndicus gerechtigd :

a) de levering van water, gas en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.

b) de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

c) te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgeden welke toekomen aan de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft; te dien einde doet ieder mede-eigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgeden, in voordeel van de ~~zaakvoerder~~ syndicus voor het geval die mede-eigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit.

De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de ~~zaakvoerder~~ syndicus. 3. Alle sommen waarvan de ~~zaakvoerder~~ syndicus betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op, op voet van twaalf frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toetsuren van de aangetekende brief waarvan sprake sub één hierboven.

4. Ten titel van schadevergoeding bij forfait vastgesteld is de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

SECTIE IV-BIS: RECHTSVORDERINGEN.

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

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

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

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

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

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :
1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.
Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.
In afwijking van dezelfde principes, wordt de mede-eigenaar, die verderder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de

ARTIKEL 43. -

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privative delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen, of zelfs aan de privative delen welke anders niet toegankelijk zijn. Behoudens het geval van dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geeist worden van een mei tot een oktober.

ARTIKEL 42. - Wijze van uitvoering.

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van drie/vierden van de in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen ~~van het gebouw~~. In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen in de algemene delen.

3) Niet-noodzakelijke herstellingen of werken die een ~~verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben.~~

Deze herstellingen worden beslist door de ~~beheerraad~~ algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid. De beheerraad kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen met ~~gewone meerderheid.~~

2) Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter hebben zoals gesprongen leidingen van water, gas, herstellingen van buitenleidingen en dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen mogen door de ~~zaakvoerder~~ syndicus eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

ARTIKEL 41. - 1) Dringende herstellingen.SEKTIE V: HERSTELLINGEN EN WERKEN.

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

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

rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erlonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

In uitvoering van hun werkzaamheden;
- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen

of betrekkers van de privéleven:
collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars
Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "uitbating".
Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid ingeval van
arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene
delen, inbegrepen de ongevallen op de weg van en naar het werk.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid ingeval van arbeids-
gevallen.

Metboek.
gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk
herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het
van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens
gebrek van onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge
tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van
plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilnisbakken -
televisie, gebreken aan keldergraten of trappen, tengevolge van het
ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of
buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of
schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeden wegens ongevallen in of
verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de
5. Burgerlijke verantwoordelijkheid. - Deze verzekering dekt de
honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

4. Waterschade. - De verzekering daarvan belooft minstens tien ten
onverschillig of het gaat over privéleven gedeelten of gemene zaken.

3. Glasbraak. - Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermopanes
zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt,
2. Stormschade.

of personen in hun dienst.
privéleven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend
zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf hun
De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat
alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

verhaal van derden, en het verhaal van de mede-eigenaars onderling, dit
gebruik van elektriciteit, van vliegtuigen, het geburenverhaal en
van blikseminslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het
uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico
1. Brand. - Deze verzekering slaat zowel op de privéleven - met
hierna vermelde risico's zal dekken.

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een
gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de

ARTIKEL 44. -

SEKTIE VI: VERZEKERINGEN EN BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de
verlichtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens
als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en
eventuele verlichtingspijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder
synodus op kosten van de collectiviteit maar na de mede-eigenaars
verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan
wordt.

ARTIKEL 47. -

zoals zij dit verkiezen.

bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden op de bijkomende vergoeding die zou uitgerekt worden wegens deze In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen het recht hebben op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten doch meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der tussen te komen in het voororschieten der eventuele kosten van wederopbouw, alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen dit echter laten bijdragen op de algemene polis, op voorwaarde echter privaat, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen a. Indien eigenaars vertraagingswerken lieten uitvoeren aan hun

ARTIKEL 46. - Aftwijkingen.

uitsluitend ten zijne laste.

het algemeen wegens een hem persoonlijkke reden dan is deze bijpremie uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep

ARTIKEL 45. -

onkosten van opgangstelling van het flatgebouw.

opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene algemene gelijkheid. De algemene vergadering kan een eenvormig model busapparaten in de gemeenschappelijke gangen te voorzien voor de privaat een busapparaat aan te brengen. De gemeenschap is verplicht aangestelden of leveranciers. De eigenaars zijn verplicht in hun dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangebracht worden, is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat die niet vergezeld zijn. Het reglement, dat eventueel in de lift kan opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze zij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen. verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste verzoek moeten Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobilair te op straf van schadevergoeding.

verschijner of de personen of organisaties door hem aan te duiden, dit alles onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verzekeringscontracten waarvan de premies deel uitmaken van de algemene en voort te zetten. Gedurende een periode van twintig jaren dienen alle door de voorlopige ~~zaakvoerder syndicus~~ of de verschijner te eerbiedigen De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten afgesloten gegeven door de algemene vergadering.

handelend namens de ~~vereniging van mede-eigenaars~~ volgens de richtlijnen Alle contracten worden afgesloten door de ~~zaakvoerder syndicus~~ gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Alle premies maken deel uit van de algemene onkosten en dienen worden.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd uitvoering van zijn functie.

- door de ~~zaakvoerder syndicus~~ tijdens en ter gelegenheid van de

ARTIKEL 49.-

opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.
 eventuele licentie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars
 of verdeeld. De vergoeding van de verzekering, samen met het product van
 einde en de gemene delen worden bij licentieoverkoping ten gelde gemaakt
 Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een

~~dit op verzoek van de meest gereede partij.
 van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en
 gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank
 overdraacht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij
 is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van
 aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.~~

~~aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun
 nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen
 kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een
 De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de
 de wettelijke interesten zoals in handelszaken beginnen te lopen.~~

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege
 de drie maand na de algemene vergadering die de toelag zal bepaald hebben.
 verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opelsbaar zijn binnen
 zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle mede-eigenaars in
 Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken
 herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Overminderd 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
 drie/vierden van alle eigenaars, tegenwoordig of afwezig.

~~een algemene vergadering er anders over beslist, bij meerderheid van
 aangewend worden tot wederopbouw van het goed, indien daartoe wordt beslist. tenzij~~

b. Is het sinistert volledig dan zal de vergoeding bij voorrang
 het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.
 gebouw. Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt
 laste van alle mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in het
 om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het voorrecht ten
 beschadigde gedeelte indien daartoe beslist wordt. Is de vergoeding onvoldoende

a. Is het sinistert slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding
 Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

ARTIKEL 48.-

aangevraagd te worden.
 hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkost dient
 bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clausule zal
 de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze
 Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met
 bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

~~te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten
 aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring
 de algemene vergadering in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaars, daartoe
 uitvoering van de polis geind worden door de zaakvoerder syndicus in naam van
 Ingeval van sinistert zullen de vergoedingen uitgerekt in~~

§ 5. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat:
1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereffening 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.

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

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

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

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

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

§ 1. De vereffening van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereffening tot gevolg.

SECTIE VII. ONTBINDING EN VEREFFENING.

Gedurende de periode van oprichting van het gebouw zullen alle gemeenschappelijke lasten en uitgaven, waarvan hierboven sprake, gedragen worden door de mede-eigenaars van de reeds atgewerkte privéve delen en verdeeld worden onder deze mede-eigenaars in verhouding tot de onverdeelde aandelen aan elk van hen toegekend, zonder enige tussenkomst van de naamloze vennootschap Realest voor de niet verkochte en dus niet bewoonde appartementen.

ARTIKEL 50. - Overgangsbepaling.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizendtweehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene - mede-eigenaars of derde - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.
Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen is deze vermeederdering uitsluitend ten zijnen laste.

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

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borslertingen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.

Het is verboden, behoudens speciale toelating van de algemene vergadering, gegeven met een meerderheid van tenminste drie/vierde van de stemmen van de mede-eigenaars van het gebouw, publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw.

Aan de ingang van het park zal een rek kunnen aangebracht worden waarop ledereen die het wenst, een plaat volgens het door de beheerraad voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de zoeknummers.

Het is toegelaten op de privé-entree van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de beheerraad.

Op de privé-entree, naast de bel en in de lift zullen plaatsvermeltingen zijn voor het aanbrengen van naamvermeltingen, deze vermeltingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de beheerraad.

ARTIKEL 52. - Uitzicht - Publiciteit.

Er wordt tussen alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechtshouders. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden ~~bij toepassing van artikel 2 met een drie/vierde meerderheid~~.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagstukken van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de ~~beheerraad~~ **algemene vergadering** aan te duiden plaats, ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers enzovoort.)

Ingeval van verveemding of verhuuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit dat hij eigenaar of rechtshouder wordt van om het even welke gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeiën uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

ARTIKEL 51. - Algemeenheden.

ALGEMEEN

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 56. - Verantwoordelijkheid.

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridische begrip van de "goede huysvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-up en televisie is toegelaten, nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen zullen deze moeten voorzien zijn van anti-storingapparaten, teneinde de radio- en televisieontvangst der andere bewoners niet te storen.

ARTIKEL 55. - Zedelijk gedrag - rust

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (allen van klein gestalte) mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating van dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

ARTIKEL 54. - Verdraagzaamheid.

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden. Er zal op de gangen en de overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De liften zijn uitsluitend voorbehouden aan personen. Zij zijn verboden voor kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn van volwassene.

Zij zijn eveneens verboden voor verhuizingen; bovendien mogen de liften niet gebruikt worden voor vervoer van fietsen, rolwagens van supermarkten en andere voorwerpen die veel plaats innemen of die de wanden zouden kunnen schuren en beschadigen.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakborden aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden. Er zal op de gangen en de overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is ten strengste verboden om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten van de kelder om het even wat te bergen) in de trapzaal of in de gangen, zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen of neergezet worden. Dit verbod betreft vooral de fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal of in de kelder om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten enzovoort)

ARTIKEL 53. - Gemene delen.

ARTIKEL 61. - Wijkzittingen.

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.

De kosten van gebruik van de privé-telefoon zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars of de bewoners van deze privé-telefoon.

Het gebouw zal voorzien zijn van speciale meters voor de verlichting en de voeding van de stopcontacten van de gemeene delen, de voeding van de parlofooninstallatie en de voeding van de liften.

De huur en het gebruik van deze meters zullen aanzien worden als een gemeenschappelijke kost, te verdelen volgens het aantal appartementen van ieder in de gemeene delen.

Een afzonderlijke meter is voorzien voor de voeding en de verlichting en de stopcontacten van de hobbyruimten, de bergingen en de garages; de kosten van huur en gebruik van deze meter worden verdeeld volgens het aantal appartementen van de hobbyruimten, bergingen en garages.

ARTIKEL 60. - Elektriciteit.

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor waterbedeling.

De kosten van gebruik van de privé-telefoon zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars of de bewoners van deze privé-telefoon.

ARTIKEL 59. - Stadswater.

De wijze van onderhoud van de gemeene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij een eenvoudige meerderheid van stemmen beslist worden behoudens hetgeen is bepaald bij artikel 35 van onderhavig reglement.

ARTIKEL 58. - Onderhoud van gemeene delen.

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden. De appartementen mogen slechts gebruikt worden voor een vrij beroep of voor het inrichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen mits toestemming van de algemene vergadering.

Indien de uitoefening van een beroep in het gebouw een intensief gebruik van bepaalde gemeene delen, zoals bijvoorbeeld de lift, zou veroorzaken zal de titularis van dat beroep zich moeten verstaan met de **beheerraad algemene vergadering** om door een overeenkomst de vergoeding vast te stellen welke hij aan de gemeenschap verschuldigd is omwille van dit gebruik en in de mate dat dit het normale gebruik te boven gaat.

ARTIKEL 57. - Bestemming van de lokalen.

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemeene lasten, zoals onkosten voor de lift enzovoort.

De eventuele echtgenoot van de huisbewaarder of de met hem inwonende familieleden mogen in het gebouw geen beroep uitoefenen of enig werk verrichten dat vreemd is aan het gebouw. Het is hem dus uitdrukkelijk verboden zich bezig te houden met zaken betreffende onroerende goederen, zoals het beheer ervan, de verhuuring of verkoping der privéleven, enzovoort... dit alles op straf van onmiddellijke wegzending.

~~De algemene vergadering iemand daartoe af.~~

~~verplicht de huisbewaarder door te sturen. Doet hij dit niet dan vaardigt~~

~~indien de algemene vergadering zulks beslist is de zaakvoerder~~

huisbewaarder mag alleen van de zaakvoerder syndicus bevelen ontvangen.

collectiviteit. Deze plaatsen zijn te zijnen uitsluitende dienste. De

van de voor hem voorbehouden plaatsen zijn ten laste van de

zoals hiervoor uiteengezet. Ook de kosten van verlichting en onderhoud

De huisbewaarder wordt gehuisvest op kosten van de collectiviteit

het belang van de collectiviteit.

g. in het algemeen tot alles wat de zaakvoerder hem opdraagt in

f. tot het houden van toezicht op het binnen en buitengaan.

hem daartoe zullen gegeven worden.

en tot de onderhoudswerken volgens de instructies en aanwijzingen die

e. tot het uitvoeren van de kleine herstellingen aan de liften

d. tot het sluiten van de inkomdeuren vanaf tien uur 's avonds.

voor de betrekkers van het gebouw.

c. tot het in ontvangst nemen van pakjes of boodschappen bestemd

b. tot het wegbrengen van het huisvuil.

a. tot het rein houden van de gemeenschappelijke plaatsen.

Aldus zijn de huisbewaarders gehouden :

in een goed onderhouden huis vormt de taak van de huisbewaarder.

Alles wat gebruikelijk gevraagd wordt vanwege een huisbewaarder

~~hebben van voormelde algemene vergadering.~~

~~syndicus zaakvoerder die ze ook kan doorsturen na het advies ingewonnen te~~

De huisbewaarders worden aangeworven en betaald per maand door de

de algemene vergadering van de betrokkene eigenaars.

vergoeding wordt vastgesteld door de ~~zaakvoerder in gemeen overleg met~~

De ~~zaakvoerder~~ algemene vergadering duidt de huisbewaarders aan. Hun

ARTIKEL 63. - Huisbewaarder.

35 van onderhavig reglement.

de ~~beheerraad~~ algemene vergadering gekozen worden, dewelke de voorwaarden

De personen, gelast met het onderhoud van de gebouwen, zullen door

ARTIKEL 62. - Onderhoud.

algemene vergadering een beslissing kan genomen worden.

de bijzondere clausule betreffende de stookkosten waarover op de eerste

met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen met uitzondering van

Het wijzigen van de artikels 59 en 60 zal enkel mogen beslist worden

D. TAYERNIER
 Inspecteur
 De eerste-afdeling

De eerste-afdeling
 op 13 APR 2012
 Reg. 6, boek 34, blad 21, vak 23
 Ontvangen . vijftien Euro (25,00 EUR)
 Geregistreerd te KNOKE-HEIST
 De eerste-afdeling
 ten voeten
 ten voeten

Opgemaakt te Oudenaarde en gehecht aan de basisakte verleden voor notaris Etienne Vandermeersch te Oudenaarde met tussenkomst van notaris Paul De Splinter te Wakken op 8 maart 1982.

Voor alles wat niet voorzien is in huidig reglement moeten de eigenaars en betrekkers zich schikken naar de gebruiken bestaande in goed onderhouden en bewoonde huizen.
 Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de ~~zaakvoerder~~ syndicus betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of het reglement van inwendige orde, zal het geschil ter beoordeling worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank, onderworpen worden tot verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een schiedsrecht. Deze zal aangeduid worden door de heer Vrederechter van het kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de schiedsrecht. Deze schiedsrecht zal optreden als wettelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

SLOTBEPALINGEN.

Het is verboden :

a) In de garages eender welke ontvlambare producten op te slaan, behoudens de brandstofvoorraad in de tank van het voertuig;
 b) Gebruik te maken van de geluidssignalen op het terrein van de residentie of de motor in vrije loopstand te laten draaien onder welk voorwendsel ook.
 Auto's dienen vooral 's nachts met de nodige zorg binnengereden te worden teneinde de rust van de andere betrekkers van het gebouw niet te verstoren.
 Het is volstrekt verboden auto's tot staan te brengen of het stationeren op de hellingen, opritten en inritten of er wat ook op te plaatsen dat de toegang tot de parkeerplaatsen zou hinderen of bemoeilijken.
 Indien spijts dit verbod een auto overtuig geplaatst of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen heeft de beheerder het recht dit voertuig te laten wegrijden of ophalen door een garagehouder; alle kosten van deze verwijdering zijn ten laste van de in gebreke gebleven eigenaar.

ARTIKEL 64. -