

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"WESTSUN"

Ondernemingsnummer : 0817.688.026

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. 23/06/2012

Op voorschreven grond bouwt de verschijnende vennootschap een appartementsgebouw dat zal onderworpen zijn aan het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en dat haar eigendom zal zijn en blijven of dat voor het geheel of voor een gedeelte het eigendom zal worden van derde verkrijgers naar haar keuze.

En aangezien alle of een deel der privatieve gedeelten, handelsruimte, appartementen, studio's en andere mogelijke privatieve delen, bestemd zijn om te worden vervreemd, verklaart de verschijnende vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd, de horizontale verdeling van de voorschreven grond met de er op te richten gebouwen te willen doorvoeren en te hebben besloten het appartementsgebouw met de er van deel uitmakende grond, onder het regime van de mede-eigendom te stellen en het te voorzien van een woningstatuut het alles onder de benaming van "RESIDENTIE WESTSUN".

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

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

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

Het reglement van mede-eigendom bevat :

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

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

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

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

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

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

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

De bouwplannen werden uitgevoerd door de bouwkundige, de Heer Hollevoet, architect, Kottestraat, 2/A te Eeklo, ingeschreven onder nummer 943 van de Orde der Architecten van Oost-Vlaanderen en werden goedgekeurd door de bevoegde openbare diensten.

De bouwvergunning werd aan de verschijnende vennootschap afgegeven bij Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Knokke, in dato vierentwintig april negentienhonderd negenzestig.

Deze documenten vormen samen de ~~basisakte~~ **statuten** van het voorschreven appartementsgebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Deze documenten zullen bijgevolg hieraangehecht blijven na door de verschijnende partij echt verklaard en "ne varietur" getekend te zijn geweest en door Ons notaris met de bijlagemelding te zijn bekleed.

BASISAKTE

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De verschijnende vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart de verdeling van het gebouw te doen in appartementen, studio's en een handelsruimte, genoemd privatieve gedeelten.

Deze wilsverklaring, geakteerd in tegenwoordige akte, brengt vanaf heden deze gezegde privatieve gedeelten tot stand, in onderscheiden goederen die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk van deze privatieve gedeelten omvat :

a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;
b) een zeker aantal aandelen in de grond en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een privaatief gedeelte omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van dit privaatief gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daar bijkomstig bij behoren en waaronder begrepen de grond.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een privaatief gedeelte, bezwaart tezelfdertijd het gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom, samen met de aandelen in de grond en in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidbaar verbonden zijn.

Het ontstaan van deze privatieve gedeelten verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend/duizendsten. Zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De privatieve gedeelten, hetzij dus de handelsruimte, de appartementen en de studio's, komen voor op en zijn beschreven in de plannen en/of andere documenten die bij tegenwoordige akte gevoegd zijn en die bepalen welke lokalen en elementen privaatief of gemeenschappelijk zijn, alsmede hun verdeling tussen elk der privatieve gedeelten die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

b) Ieder der appartementen A/1 tot en met A/5 :

Inkomhall met vestiaire, living (woon- en eetplaats), nachthall, slaapkamer met geïnstalleerde badkamer en terras met bergkast, slaapkamer met geïnstalleerd douchekamertje, geïnstalleerde keuken, watercloset, een berging met de centrale verwarming, een terras langs de zeedijk en een ondergronds gelegen kelder, dragende hetzelfde nummer als het appartement.

c) Ieder der appartementen A/6 en A/7 :

Inkomhall met vestiaire, living (woon- en eetplaats), nachthall, slaapkamer met geïnstalleerde badkamer en terras met bergkast, twee slaapkamers ieder met een douchekamertje, geïnstalleerde keuken, twee waterclosets waarvan één in de nachthall, berging met de centrale verwarming, terras langs de zeedijk en een ondergronds gelegen kelder dragende hetzelfde nummer als het appartement.

d) Het appartement A/8 (technische verdieping) :

Inkomhall met vestiaire, living (woon- en eetplaats) met geïnstalleerde kookhoek, waar zich tevens de centrale verwarming bevindt, slaapkamer met geïnstalleerde badkamer, slaapkamer met douchekamertje, watercloset, groot terras langs de zeedijk, groot terras langs de achterzijde en een ondergronds gelegen kelder dragende hetzelfde nummer als het appartement.

e) Ieder der studio's S/1 tot en met S/5 :

Inkomhall met ingemaakte kast, studio met geïnstalleerde kookhoek, geïnstalleerde douchekamer met water-closet, berging met de centrale verwarming, terras langs de zeedijk en een ondergronds gelegen kelder dragende hetzelfde nummer als de studio's.

VERDELING IN DUIZENDSTEN (1.000sten)

<u>VERDIEPING</u>	<u>PRIVATIEF GEDEELTE</u>	<u>AANTAL DUIZENDSTEN</u>
<u>Gelijkvloers:</u>	Handelsruimte H/1	265
<u>Eerste verdieping</u>	Studio S/1	32
	Appartemen A/1	65
<u>Tweede verdieping</u>	Studio S/2	32
	Appartemen A/2t	65
<u>Derde verdieping</u>	Studio S/3	32
	Appartement A/3	65
<u>Vierde verdieping</u>	Studio S/4	32
	Appartement A/4	65
<u>Vijfde verdieping</u>	Studio S/5	32
	Appartement A/5	65
<u>Zesde verdieping</u>	Appartement A/6	97

- de vloerbekleding met zijn steun, de bekleding van muren en zolderingen met hun versieringen;
- de vloerbekleding van de terrassen met hun steun, leuning en balustraden, hetgeen eveneens geldt voor de grote dakterrassen van de achtste of technische verdieping aan welke die terrassen met hun steun, leuning en balustraden privaat behoren, daarvan slechts uitgesloten het betonnen gedeelte dat deel uitmaakt van het betonnen geraamte van het gebouw;
- de inwendige scheidswanden met hun bekleedsels en deuren, alsook de geluidsisolatie;
- de privaat ingangdeuren, de vensters met hun delen in glas, de eventuele rolluiken, leuning en balustraden;
- alle inwendige leidingen en aflopen en de leidingen en aflopen buiten de privaat plaatsen uitsluitend bestemd tot het privaat gebruik van het privaat gedeelte tot aan de aansluiting op de gemeenschappelijke leiding of afloop;
- de private gezondheids- bad- en keukeninstallaties enzovoort; de particuliere brievenbus aan de ingang met zijn deurtje;
- de centrale verwarmingsinstallatie die afzonderlijk is voor ieder privaat gedeelte, zodat per appartement de installatie volledig privaat is met alle bijhorigheden;
- de leidingen en apparatuur voor warmwaterbevoorrading;
- de volledige belinstallatie en de installatie voor de deurtelefoon en elektrische deuropener, uitgezonderd het kasomhulsel en de dekkingsplaat aan de ingang van het gebouw, maar inbegrepen alle elektrische bedradingen van de bel, deurtelefoon en deuropener;
- de vensters met hun glas en de ingangdeuren van de privaat gedeelten;

In één woord, al hetgeen zich binnen de privaat plaatsen bevindt en tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaar of bezitter dient, alsmede al hetgeen tot het uitsluitend gebruik dient, zelfs buiten de privaat plaatsen gelegen.

Wat de vernieuwing en het onderhoud betreft van de private ingangdeuren, alsook van de eventuele rolluiken, de vensterramen, terrasdeuren, de steunen en versieringen, zal elke mede-eigenaar zich dienen te schikken naar de voorschriften van de algemene vergadering van de mede-eigenaars of de beheerder, ten einde het harmonisch geheel niet te schaden.

CLAUSULE VAN SOLIDARITEIT EN ONDEELBAARHEID.

Alle hoegenaamde verplichtingen voortvloeiende uit tegenwoordige basisakte en de er bijgevoegde documenten, zijn bindend voor alle mede-eigenaars en verbinden hun erfgenamen en rechthebbenden met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Ingeval voor een privaat gedeelte verschillende onverdeelde eigenaars zijn, zullen deze verplichtingen hen eveneens solidair en ondeelbaar verbinden en hun erfgenamen en rechthebbenden verplichten met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Artikel drie. -

~~Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het algemeen reglement van mede-eigendom.~~

~~Het zakelijk statuut wordt hierna onder hoofdstuk II opgenomen, het reglement van inwendige orde onder hoofdstuk III.~~

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde, vormen de statuten van de mede-eigendom. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

TEGENSTELBAARHEID

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTIE I. - ONVERDEELD EIGENDOM EN PRIVATIEF EIGENDOM.

[Artikelen 4 - 5 - 6 werden verplaatst naar het onderdeel 'basisakte']

Artikel zeven. -

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toebehorend aan de privatieve gedeelten naar evenredigheid hunner nieuwbouwwaarde en de oppervlakten der privatieve delen, deze laatsten evenredig verhoogd met de oppervlakten der gemeenschappelijke delen.

Deze waarden dienen door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen ook mogen aangebracht worden door verbetering, verfraaiing of op eender welke wijze en kunnen slechts gewijzigd worden met het éénparig akkoord van alle mede-eigenaars.

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

Iedere mede-eigenaar kan evenwel aan de rechter vragen om 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.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen behorend bij ieder privaatief deel wordt ~~op een aan~~ in de basisakte ~~gehechte~~ opgenomen tabel aangeduid.

De eigenaar of eigenaars van onder of naast elkaar liggende studio's en appartementen, hebben het recht de verdeling van hun privatieve plaatsten te wijzigen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde de nodige afstanden en de herverdeling van hun onderlinge aandelen in de gemeenschappelijke delen bij notariële akte te doen vaststellen, en mits het totaal der aandelen der betrokken studio's en appartementen in de gemeenschappelijke delen niet gewijzigd worden en daarenboven te voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel elf hierna.

[Artikel 8 werd verplaatst naar het deel 'basisakte']

Artikel negen. -

De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, dan samen met de privatieve gedeelten, waarvan zij de bijhorigheden zijn en voor de gedeelten behorend tot elk van deze delen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaatief gedeelte bezwaart rechtens het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

SECTIE II. - BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW

(a) De algemene vergadering

Artikel dertien. -

De algemene vergadering der mede-eigenaars is samengesteld uit al de mede-eigenaars, welk aantal duizendsten ze ook bezitten.

Zij is de opperste macht voor het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

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

Artikel veertien. -

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

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn of behoorlijk werden uitgenodigd.

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

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

~~In geval van overdracht of vervreemding van een privaatief gedeelte, zal de nieuwe eigenaar slechts recht hebben deel uit te maken van de algemene vergadering, vanaf de betekening van deze overdracht of vervreemding per aangetekend schrijven gericht aan de beheerder.~~

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

Artikel vijftien. -

De algemene statutaire vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden ~~op de eerste dinsdag van de maand maart, om veertien uur, in de laatste vijftien dagen van de maand juni, en dit op de plaats aangeduid door de beheerder syndicus of degene die er de functie van waarneemt te bepalen en die de nodige uitnodigingen zal versturen, ten minste acht dagen op voorhand,~~

Buiten deze verplichte jaarlijkse vergadering wordt de vergadering zo dikwijls als het nodig is samengeroepen door de

De vergadering mag slechts beraadslagen over de punten vermeld op de dagorde; het staat de aanwezige leden nochtans vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, zonder dat er dienaangaande een beslissing met bindende kracht zou kunnen genomen worden.

Artikel achttien. -

De algemene vergadering beraadslaagt en neemt haar beslissingen volgens de gewone regelen der beraadslagende vergadering. Voor de tijd die zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen, duidt zij onder de mede-eigenaars, haar voorzitter aan tussen haar leden; een uittredend voorzitter is steeds herkiesbaar. **Benevens de voorzitter, wordt ook een secretaris aangesteld, wiens functie - behoudens andersluidend beslissing - waargenomen wordt door de syndicus. De voorzitter, de secretaris en de eventueel aangestelde stemopnemers, vormen samen het Bureau van de vergadering.**

Quorum

Om geldige beslissingen te kunnen nemen moeten ~~er~~ **aan het begin van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen** ~~duizendsten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.~~

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

~~Wanneer de vergadering dit aantal~~ dit quorum niet wordt bereikt, zal ~~binnen de maand~~ na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen een nieuwe vergadering worden samengeropen met dezelfde dagorde en zal deze tweede vergadering alsdan, geldig kunnen beslissen, welk ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde duizendsten is, uitgezonderd evenwel voor de gevallen bij tegenwoordige uitdrukkelijk voorzien, waarin er ~~een meerderheid of~~ eenparigheid van het totaal aantal stemmen vereist is.

Artikel negentien. -

De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

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

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

§ 3. De algemene vergadering beslist:

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

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

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

Artikel twintig/bis. – Notulen / register

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.

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

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

Publicatie benoeming

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

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

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

Ontslag – voorlopige syndicus

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

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

Algemene taken

De ~~beheerder~~ syndicus is gelast met het toezicht over en het onderhoud van het gebouw, inbegrepen de uitvoering van dringende herstellingen op eigen initiatief aan de gemeenschappelijke zaken, en met de werken door de algemene vergadering besloten.

~~Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid van rechten, komt de functie toe aan de oudste.~~

De ~~beheerder~~ syndicus zal de algemene vergadering bijwonen doch zonder beraadslagende stem indien hij geen mede-eigenaar is of mede-eigenaars vertegenwoordigt.

Zolang al de delen van het eigendom niet verkocht zijn, wordt het beheer door de bouwende vennootschap of de door haar aangestelde persoon waargenomen.

Artikel negen en vijftig. – [bepaling overgebracht uit het oorspronkelijk huishoudelijk reglement]

De ~~beheerder~~ syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden, inbegrepen de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren 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 de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter

van neerlegging ter post van het aangetekend schrijven hem door de ~~beheerder~~ syndicus of zijn plaatsvervanger toegestuurd voor het opeisen van de storting of het voorschot en waarbij hij in gebreke wordt gesteld, tot en met de dag van de volledige betaling. Dit beding is noodzakelijk en van zeer strikte toepassing voor de normale gang van zaken en het goede beheer en onderhoud van het gebouw. Deze boeten zullen gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservefonds. Evenwel zullen voor de beslissingen genomen inzake voorschotten en stortingen gedurende de periode gaande van één juli tot einde september, de boeten slechts beginnen te lopen en opvorderbaar zijn vanaf de vijftiende oktober daaropvolgend.

De ingebreke blijvende mede-eigenaar zal, onverminderd de opgelopen boete per dag vertraging zoals hiervoor is gezegd kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de ~~beheerder~~ syndicus handelende in naam van ~~alle~~ andere de vereniging van mede-eigenaars, de ~~beheerder~~ syndicus daartoe een contractuele en onherroepelijk volmacht hebbende zolang hij in functie is.

~~Vooraleer de gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de beheerder zich evenwel van het akkoord van de beheerraad verzekeren. Hij zal dit akkoord, tegenover derden of tegenover de Rechtbanken noch tegenover de vervolgte mede-eigenaar evenwel niet moeten bewijzen.~~

(c) controle organen van de mede-eigendom

Artikel acht en vijftig. - [overgebracht uit het oorspronkelijk huishoudelijk reglement]

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

De algemene vergadering kiest dan tussen haar leden een voorzitter en twee bijzitters. Samen vormen zij de ~~beheerraad~~ raad van mede-eigendom.

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

De ~~beheerder~~ syndicus ~~woont~~ kan wel gevraagd worden de vergaderingen van de beheerraad bij te wonen doch enkel met raadplegende stem.

~~De beheerraad oefent toezicht uit op het beheer van de beheerder; gaat zijn rekeningen na; brengt verslag uit bij de algemene vergadering en doet in het algemeen wat een beheerraad normaal dient te doen en wat ervan wordt verwacht. De beheerraad waakt er over dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden, zonder evenwel de normale gang van zaken te hinderen.~~

De beheerraad beslist geldig wanneer ten minste twee zijner leden aanwezig zijn. De beslissingen worden bij meerderheid genomen. Bij gelijkheid van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

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

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

laste van de vereniging van mede-eigenaars ~~gemeenschap~~, hetzij dus voor ieder mede-eigenaar volgens zijn aantal duizendsten.

Hetzelfde geldt voor het loon van de ~~beheerder~~ syndicus en alle uitgaven betrekkelijk het beheer.

Artikel acht en twintig. -

Zijn eveneens ten laste van de vereniging van mede-eigenaars ~~gemeenschap~~, niet alleen de verf werken betreffende de gemeenschappelijke zaken, maar insgelijks de verfwerken van privatieve delen die het aspect en het uitzicht van het gebouw aanbelangen, zoals het verven van buitenramen, eventuele rolluiken, balustraden, leuning, roosters, de buitenzijden van de privatieve ingangdeuren van de privatieve gedeelten en van de kelders.

Artikel negen en twintig. -

Alle hoegenaamde kosten, uitgaven, herstellingen en vernieuwingen der centrale verwarming en van de warmwaterbevoorrading zijn ten laste van ieder eigenaar aangezien de centrale verwarming volledig privaat is voor ieder privaat gedeelte en geen verwarming bestaat voor de gemeenschappelijke delen.

Artikel dertig. -

[Gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering d.d. 22 februari 2003]

Alle kosten voor onderhouds-, herstellings- en renovatiewerken die betrekking hebben op de lift zullen als volgt verdeeld worden:

Verdieping	Nummer van het appartement of studio	Aantal	735sten
Eerste	Studio S/1	Tweeëndertig	32
	Appartement A/1	Vijfenzestig	65
Tweede	Studio S/2	Tweeëndertig	32
	Appartement A/2	Vijfenzestig	65
Derde	Studio S/3	Tweeëndertig	32
	Appartement A/3	Vijfenzestig	65
Vierde	Studio S/4	Tweeëndertig	32
	Appartement A/4	Vijfenzestig	65
Vijfde	Studio S/5	Tweeëndertig	32
	Appartement A/5	Vijfenzestig	65
Zesde	Appartement A/6	Zevenennegentig	97
Zevende	Appartement A/7	Zevenennegentig	97
Achtse	Appartement A/8	Zesenvijftig	56

b) de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen :
deze worden door de ~~te dien einde bijeengeroepen~~ algemene vergadering besloten ~~bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen, welk ook het aantal aanwezige is;~~

c) de niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering medebrengen : deze ~~moeten aangevraagd worden door mede-eigenaars die ten minste één/vierde van het totaal aantal duizendsten bezitten, en aan een buitengewone worden aan de beslissing van de algemene vergadering worden onderworpen.~~

Een beslissing aangaande die werken zal slechts door een meerderheid van drie/vierden van het aantal aanwezige stemmen kunnen genomen worden, ~~tenzij ze de ruwbouw aanbelangen, in welk geval de eenparigheid der stemmen nodig is zoals voorzien in artikel 20 en 21 hiervoor, of hetzij ze de stijl, de harmonie of de versiering van het gebouw betreffen, in welk geval verwezen wordt naar artikel 20 derde alinea hiervoor, dat alsdan toepasselijk is.~~

In het huidig appartementsgebouw is thans geen huisbewaking voorzien. De algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van ten minste de drie/vierden der ~~bestaande uitgebrachte~~ stemmen, zal de nodige lokalen kunnen aanwijzen, inrichten of desgevallend optrekken die voor de huisbewaking nodig geacht worden. De werken die nadien aan de lokalen van de huisbewaarder dienen gedaan te worden, zullen naargelang hun aard, onder één der drie voorgaande categorieën vallen.

Artikel vijf en dertig. -

De mede-eigenaars moeten zo nodig door hun privaatieve lokalen doorgang en toegang verlenen voor alle herstellingen en reinigingen van de gemeenschappelijke delen en voor alle werken die ten laste van de gemeenschap vallen. Deze doorgang en toegang zal niet mogen gevraagd worden gedurende de periode gaande van één juli tot een en dertig augustus, tenzij wanneer het gaat om dringende herstellingen.

Ieder eigenaar of bewoner moet voor de perioden van zijn afwezigheid, een sleutel in bewaring geven van de ingangdeur van zijn privaatieve lokalen, aan een in de omgeving wonende lasthebber waarvan het adres aan de beheerder of zijn plaatsvervanger moet worden bekendgemaakt.

De mede-eigenaars zullen geen vergoeding mogen vragen uit hoofde van herstellingen regelmatig door de algemene vergadering besloten, noch voor dringende werken door de ~~beheerraad~~ syndicus of zijn plaatsvervanger beslist.

SECTIE III/bis. - EIGENDOMSOVERDRACHT:

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

verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

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

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

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

SECTIE III/ter. - 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.

wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

SECTIE IV. - VERZEKERING EN HEROPBOUW

Artikel zes en dertig. -

De verzekering, zowel van de privatieve gedeelten, met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke gedeelten, zal voor rekening van alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden door de zorgen van de ~~beheerder~~ syndicus hiertoe gemachtigd door de algemene vergadering.

Deze verzekering zal de risico's dekken tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door brand, mazout en andere ontploffingen, beschadigingen veroorzaakt door water, onweer, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit en val van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

Op dezelfde wijze zullen er verzekeringen moeten afgesloten worden telkens de verantwoordelijkheid van de **vereniging** mede-eigenaars ingeroepen kan worden, namelijk aangaande de werkon-gevallen betreffende het gebezigd personeel en de ongevallen veroorzaakt door de toestand van het gebouw en het gebruik van de lift, het slachtoffer weze al dan niet bewoner of mede-eigenaar van het gebouw.

De mede-eigenaars zullen op het ogenblik van hun aankoop de bestaande polissen moeten overnemen.

De premies worden als gemeenschappelijke lasten beschouwd uitgezonderd voor wat de lift betreft waarvan de premies door de mede-eigenaars der appartementen zullen gedragen worden volgens het aantal duizendsten in de door hen te dragen gewone kosten van uitbating en onderhoud, waarvan deze premies zullen deel uitmaken, zoals voorzien in artikel 30 tweede alinea hiervoor.

De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen voor het afsluiten van de verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige polissen, akten en bijvoegsels.

De ~~beheerder~~ syndicus kan door de algemene vergadering gemachtigd worden in hun plaats en naam die stukken geldig te ondertekenen, machtiging die kan verleend worden bij gewone meerderheid der aanwezige stemmen.

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de polissen.

Artikel zeven en dertig. -

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één of meer der mede-eigenaars of uit hoofde

~~worden met een meerderheid van de drie/vierden van het totaal aantal bestaande stemmen bij eenparigheid van alle mede-eigenaars.~~

In geval van vergoeding ontoereikend is voor de betaling der heropbouwwerken, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in verhouding met ieders rechten van mede-eigendom, hetzij dus volgens zijn aantal duizendsten, en zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering welke deze aanvulling zal bepaald hebben. De wettelijke intresten in burgerlijke zaken zullen van rechtswege en zonder enige formaliteit lopen bij gebreke van betaling binnen de gezegde termijn van drie maand en te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn tot en met de dag der werkelijke betaling.

~~De mede-eigenaar die binnen de bepaalde termijn van drie maand zijn aandeel niet gekweten heeft, zal binnen een nieuwe termijn van drie maand, aanvang nemend bij het verstrijken van de eerste termijn, gehouden zijn al zijn rechten in het onroerend goed af te staan aan de mede-eigenaar die hiertoe de aanvraag zal doen aan de te dien einde en ten verzoeken van de aanvrager bijeengeroepen algemene vergadering. In dit geval zal de afstandsprijs, bij gebreke van akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door een deskundige aangesteld door de plaatselijke rechtbank van de ligging van het goed, op eenvoudig bevel en op vordering van de meest naarstige partij.~~

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

~~De vergoeding van de verzekering evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen dan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, hetzij dus volgens hun aantal duizendsten.~~

In geval van gedeeltelijke of gehele vernieling door een andere oorzaak dan degene gedekt door de gemeenschappelijke brandpolis, zullen de hierboven voorziene regelen van toepassing zijn en zal de algemene vergadering kunnen beslissen met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal bestaande stemmen, tot het herbouwen van het onroerend goed over te gaan.

Artikel veertig. -

Indien door de mede-eigenaars aan hun privaatieve eigendom verfraaiingwerken worden uitgevoerd, zal de meerwaarde hiervan door hen en op hun kosten kunnen verzekerd worden bij afzonderlijke polis.

De mede-eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden veronderstellen dat de verzekering voor het volledig gebouw voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten op voorwaarde hiervan alle lasten, en premies zelf te dragen en te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot van de vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en hierover vrij en persoonlijk kunnen beschikken, ware deze polis al dan niet afgesloten bij dezelfde maatschappij die het risico van het ganse gebouw dekt overeenkomstig artikel 36 hiervoor.

hun aantal duizendsten in het gebouw, geen rekening houdend met de duizendsten verbonden aan de overname waar over het gaat, volgens de herleide duizendsten bijgevolg. Om van dit recht gebruik te kunnen maken en onder straf van verval zullen de niet toestemmende mede-eigenaars ieder afzonderlijk en voor eigen rekening hun beslissing aan al de overige mede-eigenaars die hun toestemming hadden gegeven moeten ter kennis brengen bij eenvoudig ter post aangetekend schrijven, binnen de maand na het verstrijken van de voormelde termijn van zes maand voor de overname.

~~De prijs van overname zal als volgt worden bepaald :~~

a) ~~hij zal onderling tussen partijen worden vastgesteld bij gemeen akkoord;~~

b) ~~bij ontstentenis van gemeen akkoord zal hij worden bepaald door één of meer deskundigen die vrij door de partijen zal of zullen worden aangesteld en die, wanneer meer dan één deskundige wordt benoemd, samen een college zullen vormen die één enkele prijs zullen bepalen;~~

c) ~~bij gebreke van akkoord omtrent de aanstelling van één of meer deskundigen, door een college van drie deskundigen aan te stellen door de Heer Vrederechter van de ligging van het goed of door de Rechtbank van eerste aanleg volgens de bevoegdheid.~~

~~De beslissing van de deskundige of het college van deskundigen desgevallend, verbindt de partijen onherroepelijk zonder enige recht van beroep.~~

~~Boven de overnameprijs, vast te stellen zoals gezegd, dienen de overnemers aan de niet toestemmende mede-eigenaars een vergoeding voor wederbelegging te betalen van twintig ten honderd op de vastgestelde prijs.~~

~~Daarenboven zal een vergoeding voor verlies van genot dienen betaald te worden aan de mede-eigenaars die tot afstand werden verplicht, van één ten honderd per maand berekend op de prijs verhoogd met de vergoeding van twintig ten honderd voor wederbelegging en dit te rekenen vanaf de eerste der maand volgend op de datum dat het goed waarover de overlating gaat onbewoond zal zijn, tot en met de maand waarin de volledige betaling van prijs en vergoeding zal uitgevoerd worden, een begonnen maand in elk geval voor een volledige maand in aanmerking komend. Deze vergoeding is, zoals de vergoeding voor wederbelegging, in elk geval verschuldigd, zowel wanneer de overname door de overnemer of overnemers is geschied, als wanneer door stilzitten van deze laatste, al de mede-eigenaars die hun toestemming oorspronkelijk hebben gegeven door de overlater tot overname worden verplicht zoals hierboven is gezegd. Deze vergoeding van een ten honderd zal niet meer verschuldigd zijn vanaf de eerste der maand volgend op de aanmaning van de niet toestemmende mede-eigenaar voor het verlijden der authentieke akte van overname waarvan geen gevolg werd gegeven.~~

SECTIE IV - ONTBINDING EN VEREFFENING.

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

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

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel twee en veertig. -

Tussen de mede-eigenaars zal er een reglement van inwendige orde bestaan, bindend voor hen en hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten welken titel ook, en welk reglement slechts gewijzigd, ingekrompen of uitgebreid zal kunnen worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van de ~~twee/derden~~ drie/vierden van het totaal aantal bestaande stemmen.

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

Dit ~~boek van beheer~~ register zal op iedere aanvraag ter beschikking van alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, bewoners en gebruikers gesteld worden op dezelfde wijze als voorzien in artikel vijf en twintig hiervoor.

SECTIE I. - ONDERHOUD

Artikel drie en veertig. -

De schilderwerken der gevels en andere delen van het gebouw die het aspect en uitzicht van het goed aanbelangen zoals voorzien in artikel acht en twintig hiervoor, moeten uitgevoerd worden tijdens de perioden bepaald en volgens een plan en op de wijze door de algemene vergadering vastgesteld en onder het toezicht van de ~~beheerder~~ syndicus of van zijn plaatsvervanger.

Al de andere werken die de privatieve delen betreffende en die de harmonie en het uitzicht van het gebouw aanbelangen, moeten ten gepaste tijde uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede onderhoud bewaart.

Artikel vier en veertig. -

De ~~beheerder~~ syndicus moet het onderhoud van de gemeenschappelijke delen aan werklui of ondernemingen toevertrouwen zoals hij het geradig oordeelt en volgens de richtlijnen van de algemene vergadering.

Artikel vijf en veertig. -

De algemene vergadering bekrachtigt de aanwervingen van de werklieden of werft deze zelf aan en bepaalt of bekrachtigt hun lonen.

Artikel een en vijftig. -

Het is volstrekt verboden in het gebouw gaslangen in rubber of buigzame buizen aan te wenden (butaangas of stadsgas). De gasaansluitingen zullen in elk geval met vaste buizen dienen te geschieden.

Artikel twee en vijftig. -

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners mogen slechts honden, katten, vogels en vissen houden, ter uitzondering van alle andere dieren, en dit enkel ten titel van loutere verdraagzaamheid.

Indien evenwel één van die dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn door gerucht, reuk of anderzins, kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen, deze toelating intrekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is, zonder tot het leveren van enige bewijs gehouden te zijn.

SECTIE IV. - RUST EN ZEDELJKHEID

Artikel drie en vijftig. -

De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners en gebruikers van het gebouw, moeten immer en altijd het gebouw bewonen en gebruiken op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten volgens het juridisch begrip van huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders en bezoekers.

Geen abnormale geruchten mogen worden voortgebracht.

De geluidsterkte van radio- en televisieapparaten en dergelijke, moeten dusdanig geregeld worden dat de andere bewoners niet worden gestoord. Tussen drieëntwintig uur en zeven uur is ieder gerucht volstrekt verboden.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweegbrengen, moeten deze apparaten voorzien worden van ontstoringstoestellen die deze storingen uitschakelen, dusdanig dat zij goede radiofonische ontvangsten niet beïnvloeden.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden moeten voldoen en zich houden aan alle reglementen, bevelen en voorschriften van gemeentebestuur, politiemacht, wegeis en alle andere bevoegde overheden.

SECTIE V. - VERHURING

Artikel vier en vijftig. -

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, moeten de verbintenis der huurders omvatten, op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed

SECTIE VII. - BEHEER

[bepalingen overgebracht naar het deel "reglement van mede-eigendom]

SECTIE VIII. - HUISBEWAARDER

Artikel één en zestig. -

In het huidig appartementsgebouw is geen huisbewaarder voorzien.