

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"VERA CRUZ"

Ondernemingsnummer : 0811.523.180

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. 20/04/2013

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris SZABO op .../.../2008;
- 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 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsoorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

* * *

Het jaar tweeduizend en acht
Op ...

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester Anne-Mie SZABÓ, notaris met standplaats te Turnhout verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed :

Onder de gemeente Middelkerke, tiende afdeling, Westende:

Een handelshuis bestemd voor afbraak op en met grond en alle verdere aanhorigheden staande en gelegen aan de Distellaan 21, 23A-23B, gekend volgens de laatste overgeschreven eigendomstitel en volgens de huidige kadastrale legger sectie A nummer 1 /G/47 groot twee are zeventien centiare (02a 17ca).

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld onroerend goed een appartementsgebouw te laten oprichten, waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavels is verbonden.

De oprichting van deze gebouwen zal gebeuren overeenkomstig de bouwplannen die aan de oorspronkelijke akte gehecht werden.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

- Het is elke eigenaar verboden in zijn privaatieve kavel of in de gemeenschappelijke delen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

Indien een eigenaar handelt in strijd met deze verbodsbepaling, kan de syndicus, zodra hij van die overtreding kennis heeft, de betrokken eigenaar verplichten tot verwijdering en ophouding van de verboden inrichting of activiteit en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen.

De eigenaar die gehandeld heeft in strijd met deze verbodsbepaling zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door afdeling II van het hoofdstuk VIII van het bodemdecreet.

- Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van het hoofdstuk VIII van voormeld decreet werden toegepast.

STATUTEN

Comparanten verklaren de statuten van het gebouw en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom".

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde Hypotheekkantoor.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierboven en hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars en anderzijds uit privaatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privaatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement (en elke garage) met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

REGLEMENT VAN ORDE

Het reglement van orde bevat de bepalingen met betrekking tot het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

De syndicus zorgt ervoor dat het reglement van orde steeds ter inzage klaarligt op de zetel van de vereniging. Elke wijziging of aanvulling, wordt onverwijld bijgewerkt door de syndicus en binnen de maand neergelegd op de zetel van de vennootschap. Elke belanghebbende kan kosteloos ter plaatse het reglement van orde raadplegen.

GARAGETAKS

De kopers van privatieven zullen ter ontlasting van de comparanten bij deze voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de overheid inzake taks op ontbrekende parkeerplaatsen of deze taks aan de comparanten terugbetalen ten laatste bij de ondertekening van hun notariële aankoopakte.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van de residentie Veracruz te Westende, Distellaan 23a". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken vormen samen één geheel en werden aan de oorspronkelijke akte gehecht:

1. De plannen van het gebouw, opgemaakt door architect R. Van Troostenberghe te 8430 Middelkerke, P. de Smet de Naeyerstraat 20, op 20 maart 2008.

Het betreft twee plannen genummerd 1/2 en 2/2.

Zo in de praktische uitvoering van de plannen verschillen ontstaan ten opzichte van de vergunde plannen, dan zijn deze louter van technische of praktische aard en geven deze geen aanleiding tot het aanvragen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning.

2. De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Middelkerke in zitting van 21 oktober 2008.

BASISAKTE

Artikel 1.- Beschrijving van het gebouw.

Onder de Gemeente Middelkerke, tiende afdeling, Westende:

Een appartementsgebouw op een perceel grond, gestaan en gelegen aan de Distellaan 23a, bestaande uit een kelderverdieping, gelijkvloers en vijf verdiepingen, het geheel gekadastreerd wijk A nummer 1/G/47, voor een oppervlakte van twee are zeventien centiare (02a 17ca).

Artikel 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Opsomming privatieve kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels, waarbij de termen "links" en "rechts" moeten worden verstaan als het gebouw bekijkend vanuit de straat:

KELDERVERDIEPING:

In de kelderverdieping bevinden er zich 16 kelders, genummerd op het plan van "kelder 1" tot en met "kelder 16", begrijpend ieder:

- a) in privaat en uitsluitend eigendom:
de eigenlijke kelder met deur.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drie (3) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

GELIJKVLOERS:

Op het gelijkvloers bevinden er zich twee handelszaken.

Kavel 1, zijnde de linkse handelsruimte, begrijpend:

- a) in privaat en uitsluitend eigendom:
privé-inkomhal, handelsruimten, de onderliggende kelder en vuilnislokaal in de kelderverdieping.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdtwintig (120) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 2, zijnde de rechtse handelsruimte, begrijpend:

- a) in privaat en uitsluitend eigendom:
de handelsruimte, vuilnislokaal, sas en wc.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdveertig (140) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden er zich vier appartementen.

Kavel 3, zijnde het uiterst linkse appartement, begrijpend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, wc, berging, living-keuken met terras, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentig (90) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 4, zijnde het appartement midden-links, begrijpend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

living-keuken met terras, slaaphoek en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenzestig (65) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 5, zijnde het appartement midden-rechts, begrijpend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

living-keuken met terras, slaaphoek en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenzestig (65) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 6, zijnde het uiterst rechtse appartement, begrijpend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, living-keuken met terras, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tachtig (80) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

TWEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping bevinden er zich vier appartementen.

Kavel 7, zijnde het uiterst linkse appartement, begrijpend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, wc, berging, living-keuken met terras, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentig (90) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 8, zijnde het appartement midden-links, begrijpend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

living-keuken met terras, slaaphoek en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenzestig (65) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 9, zijnde het appartement midden-rechts, begrijpend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

living-keuken met terras, slaaphoek en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenzestig (65) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 10, zijnde het uiterst rechtse appartement, begrijpend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, living-keuken met terras, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tachtig (80) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

DERDE VERDIEPING:

Op de derde verdieping bevinden er zich vier appartementen.

Kavel 11, zijnde het uiterst linkse appartement, begrijpend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, wc, berging, living-keuken met terras, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig (90) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 12, zijnde het appartement midden-links, begrijpend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

living-keuken met terras, slaaphoek en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenzestig (65) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 13, zijnde het appartement midden-rechts, begrijpend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

living-keuken met terras, slaaphoek en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenzestig (65) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 14, zijnde het uiterst rechtse appartement, begrijpend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, living-keuken met terras, wc, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tachtig (80) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

VIERDE EN VIJFDE VERDIEPING:

Op de vierde en de vijfde verdieping bevinden er zich vier duplex-appartementen.

Kavel 15, zijnde het uiterst linkse duplex-appartement, begrijpend:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - op de vierde verdieping: inkomhal met trap naar het vijfde verdiep, living-keuken met terras, wc, berging, slaapkamer 2;
 - op de vijfde verdieping: nachthal, slaapkamer 1, badkamer en terras achteraan.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderddertig (130) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 16, zijnde het duplex-appartement midden-links, begrijpend:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - op de vierde verdieping: inkomhal, wc, living-keuken met terras en trap naar het vijfde verdiep;
 - op de vijfde verdieping: nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en tien (110) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 17, zijnde het duplex-appartement midden-rechts, begrijpend:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - op de vierde verdieping: inkomhal, wc, living-keuken met terras en trap naar het vijfde verdiep;
 - op de vijfde verdieping: nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en tien (110) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 18, zijnde het uiterst rechtse duplex-appartement, begrijpend:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - op de vierde verdieping: inkomhal met trap naar het vijfde verdiep, living-keuken met terras, wc, berging en slaapkamer 2;
 - op de vijfde verdieping: nachthal, slaapkamer 1, badkamer, berging, terras achteraan.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdtwintig (120) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Onderdelen van privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

- Binnen de kavel:

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hieronder opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloeren, tegels en vloerbekledingen

met onderlagen met uitzondering van het betonnen geraamte, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de schrijnwerkerij de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, alle leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privaatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, parlofoon de deurbel en brievenbus.

- Buiten de kavel:

de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon, de bellen aan de inkomdeur van de appartementen, de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhal, behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Artikel 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.
Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Het aandeel van ieder privaatief deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, of binnen de voorwaarden uiteengezet in het reglement van mede-eigendom, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

1- Ondergrondse verdieping

de traphal met trappen, de personenlift met lifthal en liftschacht en machinekamer, de gangen tussen de kelders, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, de twee sassen, het vuilnislokaal, het tellerlokaal "gas", het tellerlokaal "water", het tellerlokaal "electriciteit", de fietsenberging, funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, electriciteit en andere nutsvoorzieningen, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen dienende tot gemeenschappelijk nut.

2- Gelijkvloers

de buitenmuren, de centrale inkomhal, de inkomdeur, de traphallen met trappen naar de verdiepingen enerzijds en naar de kelderverdieping anderzijds, de personenliften met lifthal en liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen en meters, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

3- De eerste tot en met vierde verdieping

de traphal met trappen, de personenlift met lifthal en liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

4- De vijfde verdieping

de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

5- Niveau van het dak

het dak met zijn bekleding, de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, licht en luchtscheppingen, de koepels en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Gemeenschappelijke zaken.

1- Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

de grond, de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de gangen tussen de kelders, het buizen-net der riolering, afvoerleidingen, goten en putten, de bekleding en versiering van de gevels, de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk, de gemeenschappelijke inkom, hal, de personenliftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen, het dak met zijn bedekking, de schouwen, verluchtungs-pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan, de installatie voor centrale verwarming, de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden, de leidingen voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van private kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden, plaats voor de tellers, de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik. In het algemeen alle delen van

het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw met uitzondering van hetgeen werd uitgesloten.

In het bijzonder horen de hierna volgende zaken eveneens in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars zoals hiervoor uiteengezet, waarvan alle kosten (inclusief deze van de internetaansluiting) zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars van het gebouw volgens de algemene verdeelsleutel zoals hierna opgenomen in artikel 30 van het reglement van mede-eigendom:

- de camera(s) met alle toebehoren van de algemene video-bewaking in de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers;
- de terrasverlichting die automatisch zal aangaan bij middel van een schemerschakelaar zodat het gebouw in een sfeerverlichting zal gehuld zijn zonder dat dit storend mag zijn voor de bewoners.
- de bewakingscamera's met bijhorende apparatuur en internet-aansluiting (de beelden hiervan zijn door éénieder te bekijken via de hiertoe te ontwerpen website via internet).

2- Zaken die slechts tot gebruik van enkele mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 30 hierna.

Enig bijzonder gebruiksrecht.

De centrale inkomhal evenals de trappenhal en de personenlift dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de appartementen op de verdiepingen evenals van de kelders en de fietsenberging.

De handelsruimten van het gelijkvloers zullen aldus niet moeten bijdragen in de kosten en het onderhoud van de personenlift, de modernisering, reparatie, schilderwerk en dergelijke van de gemeenschappelijke inkomhal, gangen en trappen van het gebouw.

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

Artikel 4.- Voorbehoud bij gemeenmaking

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behouden de comparanten zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

Artikel 5.- Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er

erfdienstbaarheden tussen de privaatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

Bovendien zal op elke privaatieve kavel een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd worden voor de doorgang van alle leidingen, kanalisaties en pijpen nodig voor alle hoger liggende, lagerliggende en nevenliggende lokalen.

Artikel 6.- Volmacht

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze statuten van het gebouw, volmacht aan de heer Geert Dierckx voornoemd om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de heer Geert Dierckx voornoemd om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de heer Geert Dierckx voornoemd om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de statuten van het gebouw voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. De toekomstige mede-eigenaars geven tevens onherroepelijke volmacht aan ieder der medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om namens partijen of een hunner de onderhavige akte te rectificeren en al datgene te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 : Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de statuten van het gebouw vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de **uitgebrachte** stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de **uitgebrachte** stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen 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.

Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: Tegenstelbaarheid

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.

Artikel 3 : Zetel, Vermogen, Verhaal

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "vereniging van mede-eigenaars van de residentie Veracruz te Westende, Distellaan 23a" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft.

Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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

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

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

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

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

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

Afdeling 1 : Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4 : Beschikking over gemeenschappelijke gedeelten

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle **uitgebrachte** stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

De eigenaars moeten de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Afdeling 2 : Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve gedeelten

Artikel 6 : Beschikking over privatieve gedeelten

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 7 : Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de comparanten, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag zijn kavel(s) verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van ~~drie/vierde~~ vier/vijfde van alle uitgebrachte stemmen.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel die dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 8 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 8 : Verbouwingen aan privatieve gedeelten

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken

teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de **uitgebrachte** stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam uiterlijk één maand voor aanvang der werken aan de syndicus moet worden meegedeeld bij aangetekend schrijven, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een andere door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden meegedeeld binnen twee weken na zijn bericht aan de syndicus. Is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen. Is geen advies binnen de gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de vereniging der mede-eigenaars.

Inzonderheid wordt aan de eigenaars van de gelijkvloerse handelskavels nu reeds voor alsdan toelating gegeven om een uitbouw aan te brengen aan de straatkant, mits hiervoor de nodige stedenbouwkundige en eventuele andere vergunningen te bekomen, en op voorwaarde dat deze uitbouw zal passen in het esthetisch uitzicht van het gebouw.

Artikel 9 : Stijl en uitzicht

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de **uitgebrachte** stemmen. Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuningen, de balkons, de glasgordijnen, de naamplaatjes en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering.

De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De privatieve delen die in de statuten van het gebouw als handelsruimte worden omschreven zullen binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en rekening houdend met artikel 9 alinea 1, alle wijzigingen van uitzicht mogen aanbrengen voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 10 : Gemeenschappelijke installaties

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de

mede-eigenaars beslissend met een ~~volstreekte~~ drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10bis: Reinigen van gevels en dak

De gevels van het gebouw dienen om de tien jaar gereinigd te worden en een onderhoudsbeurt te ondergaan.

Het dak, de afvoerpijpen en de plastische voegen dienen gereinigd te worden om de twee jaar en een onderhoudsbeurt te ondergaan.

De gemene delen zullen herschilderd worden minimum om de tien jaar.

Dit alles dient te geschieden door een hiertoe erkende firma.

~~De syndicus van het gebouw krijgt de volmacht en opdracht om hiertoe telkenmale het nodige te doen zonder dat vooreerst een beslissing van de algemene vergadering vereist is.~~

Artikel 11 : Persoonlijke leidingen

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaat gedeeltes. De draden of de antennes, nodig voor deze installaties mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels, op het dak of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 12 : Gebruik van privaat gedeeltes

De kavels op de gelijkvloerse verdieping mogen gebruikt worden als bewoning of als handelseigendom.

Er zal in het volledige handelsgelijkvloers ondermeer een beenhouwerij, slagerij, traiteurdienst en soortgelijke handel mogen uitgebraut worden. Deze bepaling zal enkel kunnen gewijzigd worden bij een beslissing te nemen door alle mede-eigenaars met ~~unanimité~~ vier/vijfde meerderheid der uitgebrachte stemmen.

De overige privaat gedeeltes mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

Ook hier moeten de eigenaars de regels van normale zorgvuldigheid, hygiëne en veiligheid in acht nemen. In de kelders en de fietsenbergingen mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld. In de gemeenschappelijke inkomhal mogen geen fietsen, kinderwagens of andere voorwerpen geplaatst worden.

HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 13: Organen

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van ~~beheer mede-eigendom~~ die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden op ~~zijn~~ het door de syndicus gevoerde beheer. Ook wordt er jaarlijks een commissaris van de rekeningen verkozen door de algemene vergadering.

Afdeling 3 : De algemene vergadering

Artikel 14 : opdracht van de algemene vergadering en tegenstelbaarheid van haar beslissingen

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars ~~van de betrokken onverdeeldheid~~, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft.

Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar 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 ~~drie vier~~ maanden te rekenen van ~~de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.~~

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

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 15 : Tijdstip bijeenroeping algemene vergadering

De algemene vergadering komt minstens éénmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens één/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus in de laatste vijftien dagen van de maand april.

~~De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.~~

Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken en over de aanstelling van de commissaris van de rekeningen.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

Artikel 16 : Wijze en termijnen van bijeenroeping, quorum

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de heer Geert Dierckx.

De daaropvolgende bijeenroepingen gebeuren door de syndicus of volgens de hiervoor en hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief ~~of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars, of nog bij eenvoudige brief, maar in dit laatste geval tenminste dertig dagen op voorhand~~ tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 18 van huidig reglement.

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

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

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

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

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien

dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, tenzij de te nemen beslissing eenparigheid van alle stemmen vereist.

Artikel 17 : Agenda

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping.

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

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

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

Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden.

~~Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.~~

Artikel 18: Lidmaatschap en vertegenwoordiging

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

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

De lastgeving dient schriftelijk te zijn, en vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of iedereen die voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch

persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, ~~zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal~~ 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 ~~dat recht zal uitoefenen~~ 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 privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Artikel 19: Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt onder de mede-eigenaars, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal quotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreckte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 20 : Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 21 : Stemkracht

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

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.

Artikel 22 : Vereiste meerderheden

~~De beraadslagingen geschieden beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met een volstreckte meerderheid van stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.~~

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

In de andere gevallen worden de onthoudingen, de blanco- en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

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

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

c) de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van ~~beheer mede-eigendom~~ die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn~~ het beheer van de syndicus.

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

e) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;

f) 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.

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

~~Voor het overige wordt verwezen naar de wet op de mede-eigendom.~~

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

a) 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 desgevallend 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 de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 23: Register

~~De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren. Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.~~

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.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Afdeling 4: De syndicus

Artikel 24 : Duur mandaat syndicus

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

~~Als eerste bezoldigde syndicus wordt aangesteld de heer Geert Dierckx voornoemd.~~

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd 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.

Artikel 25 : Bekendmaking benoeming

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven in 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, evenals de plaats waar, ~~op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars~~, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 26 : Opdracht syndicus

De syndicus heeft onder meer tot opdracht :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten;.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het daartoe bestemde register;

3° deze beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

6° 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

7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten; behoudens andersluidende bepalingen wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel te van de syndicus én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

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

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont 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 volgens de procedure vermeld in artikel 40;~~ De mededeling hiertoe wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

10° de hierna in artikel 40 vermelde gegevens binnen de ~~viijftien~~ dertig dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- ~~de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

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

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

- ~~de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken;~~

- ~~een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is;~~

- ~~het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal;~~

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

12° 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.

13° 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;

14° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

15° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

Postinterventiedossier gemene delen:

De taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen worden aan de syndicus toevertrouwd.

Voormeld postinterventiedossier zal zich aldus op het kantoor van de syndicus bevinden alwaar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Een tweede exemplaar van zelfde postinterventiedossier zal tevens ter inzage liggen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

16° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag overstijgen vanaf wanneer mededinging vereist is (bedrag dat beslist is door de algemene vergadering), meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

17° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

18° 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;

19° 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;

20° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

21° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

22° 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. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

Artikel 27: Rekeningen

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars.

~~De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd~~ De commissaris van de rekeningen dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 28 : Verantwoordelijkheid en vervanging syndicus

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. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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. Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Afdeling 5 : De controle organen van de mede-eigendom

De raad van mede-eigendom:

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, 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 rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

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

De commissaris van de rekeningen:

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 29: Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 30 : Verdeling lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun eenheden in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, volgens dezelfde grondslag als degene die gediend heeft voor de vaststelling van de algemene verdeelsleutel voor alle lasten. Navolgende lasten zullen echter verdeeld worden door de kavels in verhouding tot het aantal kavels, niet hun eenheden.

- de kosten voor het laten buitenzetten van het huisvuil;
- het poetsen van de gemene delen;
- het electriciteits- en het waterverbruik van de gemene delen;
- het onderhoud van de lift en de kosten van keuring ervan;
- de kosten van de syndicus.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W. Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte fietsenbergingen betaalt de bouwheer geen provisie.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd. Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 31 : Gedwongen inning bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuld vorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 32 : Maatregelen door syndicus

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 28.

Artikel 33 : Beslissing tot heropbouw en herstelling

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. **Ingeval van gehele vernieling dient er tot heropbouw te worden beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.**

Artikel 34 : Andere werken

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

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 aan de rechter 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 geponde reden daartegen verzet.

Artikel 35 : Toegang voor uitvoering werken

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtna van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 36: Belastingen

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 37 : Aansprakelijkheid voor schade

De aansprakelijkheid voortspuitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover 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.

Artikel 38 : Uitkering tegoeden

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING. VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 39 : Inlichtingen door eigenaar

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 40 : Vervreemding : regeling van schulden en tegoeden

~~Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.~~

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 30;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt 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. De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door **en bijgevolg eigendom** van de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

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

§ 7. 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.

Artikel 41 : Inlichtingen en tegenstelbaarheid bij verhuring en dergelijke

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 42 : Toegang tot privaatief gedeelte

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privaatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 43 : Afsluiten verzekeringsspolis

De verzekering zowel van de privaatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanho- righeden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenre- digheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 44 : Verhoogde premie

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 45 : Aanwending uitgekeerd bedrag

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 46.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 46: Ontbinding

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

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

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

Artikel 47: Voortbestaan

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

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

Artikel 48: Vereffenaars

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

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

De artikelen ~~183 en volgende~~ 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 49: Afsluiting vereffening

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

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

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.