

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

**RESIDENTIE “WALDORF I”
Charles de Kerckhovelaan, 41-57**

9000 GENT

Ondernemersnummer : KBO 0851.387.608

Het jaar negentienhonderd drieënzeventig, de zesentwintigste januari.

Voor ons, Meester Daniël Van den Weghe, notaris, te Zulte .

Zijn verschenen:

1. De personen vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A.” met maatschappelijke zetel te Gent, Oude Houtlei 70;

Gesticht de vijftiende september negentienhonderd zevenenzestig, bij akte verleden voor notaris Stefaan De Wolf, te Kruishoutem, verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes oktober nadien, onder nummer 2228-11;

Alhier vertegenwoordigd door haar directeurzaakvoerder de Heer Daniël Vanhove, bouwondernemer, wonende te Aalter, Vijfde Loveldlaan 23;

Handelend ingevolge artikel 14 der statuten.

2. De Heer Georges-August Coulier, inspecteur der posterijen, geboren te Westende, op twee mei negentienhonderd en elf, en zijn echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt Mevrouw Denise-Maria-Irma-Celina Demyttenaere, zonder beroep, geboren te Moorslede, op zevenentwintig april negentienhonderd drieëntwintig, samen wonende te Vinderhoute, Vredesdreef.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort, op vijf juli negentienhonderd tweeënvijftig.

Dewelke ons, Notaris, hebben uiteengezet en verzocht te acteren hetgeen volgt:

I.

De Heer en Mevrouw Coulier – Demyttenaere, comparanten sub 2, zijn eigenaars van:

Stad Gent

Een perceel bouwgrond, Charles de Kerckhovelaan, 39, gekadastraerd sectie E, zuiddeel van nummer 865/S/3, groot volgens meting honderd en één vierkante meter acht vierkante decimeter (101,08 m²)

- Zoals het afgebeeld staat onder lot een (1) op een plan opgemaakt door de gezworen landmeter de Heer Jean-Pierre Cloquet, wonende te Gent, Kortrijksesteenweg, 660, in datum van negentien juni negentienhonderd tweeënzeventig, bekleed met een plakzegel van zestig frank, hier aangehecht.

Oorsprong van Eigendom.

Dit goed behoort toe – met meerdere grootte - aan de Heer en Mevrouw Coulier – Demyttenaere om het verkregen te hebben jegens: 1. Heer Jan-Louis-Marie Vanden Berghe, te Gent, 2. Heer Ludovicus Vanden Berghe, te Gentbrugge, en 3. Mevrouw Gilberta-Elisa Vanden Berghe, echtgenote van de Heer Albertus Biliet, te Gentbrugge, krachtens akte verkoop verleden voor notaris Albert Vanmaele, te Sint Amandsberg, op tweeëntwintig april negentienhonderd zestig, overgeschreven ten eerste kantore der grondpanden te Gent, op achtentwintig april nadien, boek 1589 nummer 21.

De drie consoorten Vanden Berghe voornoemd waren er eigenaars van elk voor één/derde deel onverdeeld, krachtens erfenis van hun moeder Mevrouw Marie-Palmyre Van Hauvermeiren, in leven te Gentbrugge, weduwe van wijlen Heer Jan-Ernest Vanden Berghe, overleden te Gentbrugge, op twaalf oktober negentienhonderd achtenvijftig, van wie zij de enige en wettige erfgenamen waren.

Mevrouw Marie-Palmyre Van Hauwermeiren was er eigenares van blijkens akte verkoop verleden voor notaris Mast, te Gent, op elf december negentienhonderd vijfentwintig.

II.

De bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. heeft de wens uitgedrukt op voorschreven grond, op eigen risico en gevaar en onder haar verantwoordelijkheid, met het inzicht op latere verwezenlijkingen, een appartementsgebouw op te richten genaamd "Résidentie Waldorf I (Deel A)", beheerd door artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, en dat zal omvatten:

- Keldering met negen privatieve kelders;
- Gelijkvloers
- Zeven verdiepingen, met ieder een woonappartement.

Dit gebouw zal opgericht worden onder het regime van de horizontale verdeling van de eigendom. Van de privatieve eigendom van ieder appartement zal afhangen een gedeelte van de gemene delen van de geheelheid die de Résidentie Waldorf I (Deel A) uitmaakt, namelijk gebouw en grond.

III.

Verschijners leggen neer, om aan deze gehecht te blijven, het plan van het op te richten gebouw, opgemaakt door de Heer Architect Henry Elanson, Gebr. Vande Veldestraat 35, te Gent.

Dit plan omvat de indeling van de kelder en de verdiepingen en wel als volgt:

Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw genaamd "Résidentie Waldorf I (Deel A) zal één geheel vormen en omvatten:

1. Keldering:

a) Gemeenschappelijke gedeelten: lift met koker, trapkoker, de kokers voor de buizenleidingen en centrale verwarming, een berging voor het kuisgerief, een lokaal voor de meters van water en elektriciteit, een plaats voor de septiektank, de doorgangen, een (voorlopige) toegang naar de garages gelegen tussen de Résidentie Astoria en Waldorf; de plaats voor de centrale verwarming, en de plaats voor de mazouttank.

b) Privatieve gedeelten: Negen kelders genummerd: kelder G.V.(gelijkvloers); kelder 1 (eerste verdieping); kelder 2 (tweede verdieping); kelder 3 (derde verdieping); kelder 4 (vierde verdieping); kelder 5 (vijfde verdieping); kelder 6 (zesde verdieping)); kelder 7 (zevende verdieping); kelder 8 (achtste of technische verdieping). Ieder kelder zal verplicht medegaan met het respectievelijk appartement der overeenkomstige verdieping.

2. Gelijkvloers:

a) Gemeenschappelijke gedeelten: inkom met meterkast, brievenbussen en parlofoon; lift, trap, de kokers voor de centrale verwarming, vuilnis en buizen; bergkast.

b) Privatief gedeelte: een appartement voor woongelegenheid of vrij beroep, omvattend respectievelijk:

Ofwel: inkomhall, vestiairekast, keuken, woonkamer, toilet, badkamer, berging en twee slaapkamers;

Ofwel: inkomhall, wachtplaats, archiefkamertje, keuken, ontvangstkantoor, toilet, en twee kantoren;

Aanpalend aan de twee slaapkamers of kantoren: een private koer of terras ter breedte van 2,66m, die zich zal bevinden, ten titel van blijvende erfdienstbaarheid, boven het aanpalend garagecomplex Sectie E, noorddeel van nummer 365/S/2.

3. Eerste tot en met zevende verdieping:

a) Gemeenschappelijke gedeelten: traphall, trap, liftkoker, vuilniskoker, en de kokers voor de buizen en verluchtingen, de brandtrap.

b) Privatieve gedeelten:

Op iedere verdieping een woonappartement genaamd 1 A Waldorf I voor het appartement eerste verdieping, 2 A Waldorf I voor het appartement op de tweede verdieping, enz.

Ieder appartement omvat: inkomhall met vestiaire en toilet, living, keuken met berging en terrasje, nachthall, twee slaapkamers, badkamer en berging, terras aan de achterzijde. Dit terras

bevindt zich eveneens boven vermeld aanpalend garagecomplex, ten titel van blijvende erfdiensbaaerheid.

4. Achtste of technische verdieping:

a) Gemeenschappelijke gedeelten: traphall, de kokers voor de lift, de vuilnislozing, de buizenleiding, de centrale verwarming, en de verluchtingen; de brandtrap; de verhuisbalk.

b) Privatieve gedeelten: inkomhall met berging en toilet, living, kitchenette, een slaapkamer en badkamer; terrassen aan voor- en achterzijde.

Bemerking: De toegang tot de verhuisbalk zal moeten verzekerd zijn één werkdag per week, overeen te komen tussen bewoner en syndicus, en mits verwittiging minstens drie dagen vooraf.

IV.

VERDELING der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het geheel van het onroerend goed.

1. Ondergronds:

Aan de kelders worden geen specifieke duizendsten toegekend aangezien zij verplicht medegaan met ieder appartement van zelfde benaming.

2. Gelijkvloersappartement: honderd en één/duizendsten 101/1.000en

3. De appartementen 1^e tot en met 7^e verdieping:

ieder honderd zeventien/duizendsten : 117/1.000

Hetzij samen: achthonderd negentien/duizendsten 819/1.000en

4. Het appartement 8^e verdieping: tachtig/duizendsten 80/1.000en

algemeen totaal: duizend/duizendsten 1.000/1.000en

Toelating tot bouwen en verzaking aan natrekking.

Verschijners sub 2. de Heer en Mevrouw Georges Coulier – Demyttenaere verklaren zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat hen toekomt krachtens de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, ten voordele van de bouwheer “Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A.”, die aanvaardt, op voorschreven perceel bouwgrond.

Zij verklaren bovendien aan de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. algemene toelating te verlenen tot het bouwen op deze bouwgrond van het gebouw “Résidentie Waldorf I (Deel A), dat zij zal optrekken op haar kosten, gelijkvormig voorschreven plan, het lastenkohier van dit gebouw beheert, en het beschrijvend bestek der gebruikte materialen voor wat betreft de negen appartementen die haar eigendom zullen blijven, of geheel of gedeeltelijk van derden, te harer keuze.

De echtgenoten Georges Coulier – Demyttenaere geven toelating aan de bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A., om, geheel of ten delen, aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten die haar hier verleend worden te verzaken, ten voordelen van welkdanige personen te harer keuze en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers, kopers van delen in voorschreven grond of van de privatieve lokalen in het gebouw waarvan spraak.

Er wordt bepaald dat alle wettelijke beschikkingen of reglementen, reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen terzake, zullen geëerbiedigd worden.

De Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. zal voor haar en in de mate van haar rechten, alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden naar aanleidingen van deze bouwwerken, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken zijn tegen de echtgenoten Coulier – Demyttenaere in hun hoedanigheid van eigenaars van de grond.

Deze overeenkomst is door partijen niet bedoeld als oppervlaktepacht en kan bijgevolg niet beschouwd worden als een gewone tijdelijke vergunning.

VI.

Stedenbouwkundige voorschriften.

1. Aangezien het gebouw “Résidentie Waldorf I (deel A)” opgetrokken wordt op het zuiddeel van perceelnummer 865/S/2 der Sectie E, en dit perceel derhalve wordt gesplitst, heeft ondergetekende notaris, gelijkvormig artikel 56 der wet van tweeëntwintig december

negentienhonderd zeventig, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw, deze splitsing kenbaar gemaakt bij aangetekend schrijven in datum van eenentwintig juni laatst, zo aan het Schepencollege der Stad Gent, als aan het Bestuur van de Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, te Gent.

Beide besturen hebben daarop geen opmerking laten worden.

2. Ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Gent, in datum van twee mei negentienhonderd tweeënzeventig, werd aan de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A., de vergunning toegestaan om voorschreven appartementsgebouw op te richten op voormelde grond.

Deze vergunning staat bekend onder: aanwijzer: LITT. 8/5/1972 – volgnummer 570 (wijziging Litt B/10/1971, dd 24/1/72). Zij draagt het nummer 44.021-20.060.

Zij werd afgeleverd voor het bouwen niet alleen van de Résidentie Waldorf I – waarvoor huidige basisakte is opgesteld – doch tevens voor de Résidentie Waldorf II die gebouwd wordt door de Bouwonderneming D. Vanhove, aan de Burgemeester Charles de Kerckhovelaan 43, te Gent, op het perceel deel van nummer 865/U/3, als ook voor het complex van autobergplaatsen of autostandplaatsen dat door de verschijnster sub I voorzien wordt tussen de Résidenties Waldorf I en II en Astoria (Eekhoutstraat), en – eventueel – op het aanpalende perceel nummer 865/O/2.

3. De voorschriften vervat in vermelde bouwvergunning zijn samen te vatten als volgt:

Algemene voorwaarden:

De voorwaarden en bepalingen van Bruggen en Wegen zijn stipt te volgen.

Alle zichtbaar blijvende gevels moeten uitgevoerd worden in dezelfde materialen.

Rooilijn: volgens aanduiding van het Bestuur der Wegen, Nederkouter 30, te Gent.

Bijzondere voorwaarden:

a) Wetgeving en instructies navolgen betreffende het aanbrengen van brievenbussen.

b) Alle W.C.'s zijn te verbinden met reglementaire aalputten, die een inhoud moeten hebben van ten minste 2.500 liter.

c) Vooraleer de rioleringswerken kant Burg. Ch. de Kerckhovelaan uit te voeren, dient de toelating bekomen te worden van het Bestuur der Wegen.

d) De appartementen mogen maar bewoond worden nadat bij proces-verbaal zal vastgesteld zijn dat ze volledig voltooid zijn. De eigenaar moet daartoe een schriftelijke aanvraag indienen bij de 5^e Directie, Borluutstraat 24, te Gent.

e) Onderhavige machtiging ontslaat niet van de verplichtingen die ingevolge de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek moeten worden nagekomen tegenover derden.

f) Voorzorgsmaatregelen tegen brandgevaar

1. Brandwerendheid: deze zal minstens bedragen:

1. 2 uren: voor de muren, balken, kokers (voor liften, vuilnis, verwarming, leidingen, enz), vloeren, daken en alle andere dragende constructieonderdelen.

2. 1 uur:

1.: voor de trappen;

2. voor het luik of deur welke het mangat van de mazoutopslagplaats afsluit.

3. ½ uur:

1. voor de wand- en plafondbekledingen aangebracht in de gemeenschappelijke gangen en trappenhuizen,

2. Voor de deuren welke de gelijkvloers afsluiten van de kelders, tevens zelfsluitend

3. voor de zelfsluitende deuren welke de gassen van de verwarmingskelder (blok met 5 bovenverdiepingen afsluit.)

4. voor de zelfsluitende deuren van het sas en stookplaats (blok 7 bovenverdiepingen) afsluiten.

5. voor de toegangsdeuren der appartementen.

6. voor de zelfsluitende liftdeuren.

7. voor de luiken of stortkleppen van de vuilniskokers en silo's.

8. voor de toegangsdeuren van de Parking kelders (blok met 5 bovenverdiepingen).

2. Kokers:

1. Vuilniskokers:

1. deze zullen minstens 1 m boven de daken uitmonden
2. zullen voorzien zijn van gladde binnenwanden.

2. Liftkokers en liftmachinekamers zullen een bestendige verluchting worden voorzien.

3. Parkings:

1. de vloeren zullen effen en ondoordringbaar zijn en zullen een brandwerendheid hebben van minstens ½ uur.
2. eventueel aangebrachte plafondbekleding (thermische isolatie) zal een brandwerendheid hebben van minstens ½ uur.
3. doelmatig permanente evacuatiesystemen voor gassen zowel zwaarder als lichter dan lucht, dienen aangebracht.

4. Stookplaatsen:

de verbrandingslucht zal rechtstreeks en in voldoende mate van buiten aangevoerd worden.

5. Noodtrap (blok met 7 verdiepingen) : zal uitgevoerd worden volgens plan.

6. Brandblusinstallaties voor de inwoners.

1. In beide trappenhuizen, van kelders tot hoogste verdiepingen, dienen stijgleidingen aangebracht, bestendig onder drukking van de stadswaterleidingen

2. In de parkings zullen aan beide uiteinde een muurhaspel met axiale voeding N.B.N. 614, geplaatst worden, bestendig onder drukking van de stadswaterleidingen gekoppeld op een aftakking van de natte stijgleidingen der trappenhuizen.

3. Op de mazoutbranders der stookketels der centrale verwarming zullen automatisch poederblustoestellen (6kg lading) geplaatst worden.

7. Rookevacuatiesystemen:

In de top van beide trappenhuizen zullen rookevacuatiesystemen worden geplaatst, waarvan het openen met de hand van op elk niveau moet kunnen geschieden en tevens automatisch door rookdetectie.

VII.

Verklaring van verdeling van het goed.

De Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. en de echtgenoten Coulier – Demyttenaere verklaren de verdeling van het gebouw te doen in negen appartementen, zoals hiervoren bepaald.

Deze wilsverklaring geacteerd in deze, brengt vanaf dit ogenblik de appartementen, zoals zij hiervoor zijn beschreven, tot stand. Ieder van deze privatieve eigendommen maakt van heden af onderscheiden goederen uit, en ieder geeft de onafscheidbare aanhorigheid, het getal duizendsten in de algemene delen, hiervoor bepaald sub IV.

Deze goederen bezitten dus ieder hun onafhankelijkheid voor wat betreft hun rechtsverkeer en namelijk voor hun vervreemding.

De Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. zal eigenares zijn van haar voormelde bouwwerken tot dat zij liefhebbers gevonden heeft die er de aankoop zullen van doen.

De echtgenoten Coulier – Demyttenaere zullen tot zelfde dag eigenaars blijven van hun grond.

Immers, bij de verkoop van ieder gebouwd privaatief deel zal onafscheidbaar verbonden blijven een zelfde aantal duizendsten in de grond als het aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw hiervoren voorzien sub IV.

Deze gemeenschappelijke delen in de grond en het gebouw werden geplaatst onder het regiem der gedwongen onverdeeldheid, zoals voorzien door artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, zijnde de wet van 8 juli 1924, gewijzigd door de wetten van 30 juni 1994; van 2 juni 2010 en van 15 mei 2012.

VIII.

De Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A., behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder tussenkomst van de andere eigenaars in het onroerend goed, de hiervoor voorziene indeling der appartementen te wijzigen naar volgens haar goedgevonden en dusdanig de privative gedeelten van een of meer appartementen te verdelen ingevolge deze wijzigingen (met de verdeling der duizendsten er uit voortspuitende) maar op voorwaarde nochtans dat het aantal appartementen niet wordt gewijzigd.

IX.

Reglement van mede-eigendom

De verdeling van het goed in privative en uitsluitende eigendom met als onafscheidbare bijhorigheden de hiervoor vastgestelde aandelen in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid in de gemene delen, eist het bestaan van een reglement van mede-eigendom bestemd om de verhoudingen tussen alle mede-eigenaars der privative delen en zelfs mede-eigenaars der gemene delen, te beheren, met nabuurschap, met de regelen van beheer inzake de gemene delen, met de tussenkomst, van eenieder in de gemeenschappelijke onkosten en lasten, met de verplichting het behoud, het onderhoud, de herstelling en eventuele wederopbouw of vernieuwing van het gebouw en zijn samenstellende bestanddelen te verzekeren, enz. Dit reglement van mede-eigendom, werd ons door de comparanten aangeboden om aan deze gehecht te blijven, na "ne varietur" geparafeerd te zijn door de partijen en ons, notaris.

Het reglement van mede-eigendom vormt samen met huidige basisakte, de statuten van het gebouw met dewelke het is geregistreerd en overgeschreven

Het reglement van inwendige orde maakt geen deel uit van de statuten van het gebouw. En mag onderhands worden opgemaakt.

worden.

X.

Gemeenschappelijke diensten.

De gemeenschappelijke diensten zullen in gang gebracht worden van zodra de helft der appartementen in staat van bewoning zal zijn, dit wil zeggen van zodra de voltooiingwerken zullen beëindigd zijn. Dit is voorzien voor einde negentienhonderd vierenzeventig (de werken zullen aangevat worden in april aanstaande en zullen vierhonderd zeventig werkdagen in beslag nemen).

Het is van dit ogenblik af dat de eigenaars zullen moeten bijeenkomen in algemene vergadering en hun bureel benoemen.

Op deze vergadering dient één mede-eigenaar aangeduid die bij de voorlopige en definitieve oplevering van het gebouw de gemeenschap der eigenaars zal vertegenwoordigen. Bij gebrek hieraan te voldoen tegen uiterlijk één april negentienhonderd vijfenzeventig zal deze functie vervuld worden door de syndicus.

Tot aan de algemene vergadering van negentienhonderd vijftachtig zal de syndicus enkel door de Bouwonderneming D. Vanhove aangesteld worden.

De gemeenschapskosten zullen moeten gedragen worden door de mede-eigenaars waarvan de appartementen bewoonbaar zullen zijn vanaf de ingangzetting der gemeenschappelijke diensten.

Ten einde het gebouw en zekere elementen te beveiligen zal de verwarming mogen in gang gezet worden door de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. op het ogenblik dat zij het nuttig zal oordelen en vóór enige ontvangst. Deze verwarmingskosten vóór ontvangst maken een gemeenschapslast uit die ten laste valt van de mede-eigenaars der appartementen naar rato van het aantal duizendsten dat ieder van hen bezit overeenkomstig de verdelingstabel sub IV.

De kosten van plaatsing en van aansluiting der algemene tellers maken een gemeenschapslast uit, terwijl de kosten van plaatsing en aansluiting der private tellers een particulier last zijn.

Voorbehoud van gemeenheid.

De Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om in haar eigen voordeel de prijs te innen van eventuele aankoop door de aanpalende eigenaars, van

de gemeenheid der muren en gevels die de naburige eigendommen scheiden van het gebouw Résidentie Waldorf I.

Deze prijs zal rechtstreeks door haar ontvangen worden tegen haar eenvoudige kwijting, en zonder tussenkomst der mede-eigenaars van het onroerend goed. Indien hun medewerking vereist is, zullen zij dit kosteloos moeten doen, en op eerste aanvraag.

Zij zal in ieder geval de gemeenheid waarvan spraak mogen benuttigen voor zichzelf of voor derden naar haar keus, en tot alle doeleinden die zij nuttig zal oordelen, namelijk voor alle eventuele bouwwerken, en zonder uit dien hoofde iets verschuldigd te zijn aan de mede-eigenaars.

De alhier voorbehouden rechten brengen voor haar geen enkele verplichting mede van bescherming of onderhoud, noch van verantwoordelijkheid der muren en gevels, dewelke integendeel, tot volledig risico, gevaar en last blijven van de respectievelijke mede-eigenaars van het onroerend goed.

XI.

Erfdienstbaarheden.

Gezien de splitsing van de grond, hiervoren vermeld onder nummer IV., en gezien het voornemen van verschijnster de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. om op de aanpalende grond Sectie E, ex nrs 865/U/2, 865/O/, 865/S/3 en 865/T/2, tussen de appartementsgebouwen “Waldorf” en “Astoria” een garagecomplex op te trekken, alsook de Résidentie Waldorf I deel B, zo worden volgende blijvende erfdiensbaarheden gevestigd:

1. Uitzichten.

In tegenstrijd met de bepalingen voorzien door de artikelen 676, 677, 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek zullen in het gebouw “Waldorf I – Deel A” aan de achterzijde alle gewenste lichten en uitzichten mogen worden aangebracht die rechtstreeks uitgeven op de binnenkoer, bestemd tot garagecomplex, en zonder enige afstand te moeten in acht nemen.

Deze zullen nooit mogen belemmerd worden door enige bouwwerk of beplanting.

Hetzelfde wordt bepaald ten voordele der terrassen van de achtergevel der Résidentie Waldorf I – Deel A, zoals zij voorzijn zijn op het alhier aangehecht plan.

2. Doorgang.

De uitrit (gelijkvloers Résidentie Astoria, Eekhoutstraat) zal steeds mogen gebruikt worden als in- en uitrit voor personenauto's ten dienste der garages of standplaatsen die zullen aangebracht worden, zo gelijkvloers als ondergronds, in de binnenkoer tussen de Résidenties Waldorf en Astoria. Een toegang voor personen van en naar de garages zal mogen aangebracht worden in de Résidentie Waldorf I en II.

Voor de Résidentie Waldorf I wordt deze toegang voorlopig aangebracht in de kelder van Deel A, in afwachting dat de aanpalende Résidentie Waldorf I – Deel B, zal opgetrokken zijn, waarin zal voorzien worden, de definitieve toegang tot het garagecomplex, zo voor Deel A als voor Deel B.

Onderhoud en verlichting voor deze inrit zullen ten laste vallen van alle eigenaars van een garage of standplaats, elk voor een gelijk deel per garage of standplaats.

3. De waterafloop van dit garagecomplex zal mogen verzekerd worden door de Résidenties “Astoria” en/of “Waldorf”.

4. De Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. is geschikt op de aanpalende grond, zuiddeel van nummer 865/O/2, een appartementsgebouw op te richten dat eveneens de naam “Waldorf I” zal dragen, doch met de toevoeging “Deel B”, ter onderscheiding van huidig “Deel A”. Zodanig dat de Résidenties Waldorf IA en IB één complementair geheel zullen uitmaken.

Met dit doel behoud zij zich het recht voor, ter uitsluiting van iedere derde niet behoorlijk daartoe door haar gemachtigd, om, bij het bouwen der Résidentie Waldorf I – Deel B, gebruik te maken, ten voordele van dit gebouw, van alle nutsvoorzieningen der Résidentie Waldorf I – Deel A voorwerp dezer basisakte. Namelijk, en zonder dat deze opsomming beperkend weze, van: de inkom, lift, trappen, halls, centrale verwarming, kokers voorzien voor de buizenleidingen, de

centrale verwarming en vuilnislozing, T.V.-antenne, wateraflopen, brandtrap, onderhoudsdienst, aanbrengen der meters, brievenkasten, en parlofoon, enz.

Daartoe zal zij gemachtigd zijn, op haar kosten, en volgens de regels der kunst, alle nodige verbindingen tot stand te brengen tussen beide gebouwen.

In dit geval zullen alle kosten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijk gebruikte delen ten laste vallen van ieder gebouw A of B, elk voor de helft.

De kosten der centrale verwarming zullen dan verdeeld worden als volgt:

a) De verbruikskosten : 30% volgens oppervlakte der appartementen en 70% volgens aanduiding der individuele tellers.

b) De kosten aan de installatie : in evenredigheid der oppervlakte der appartementen.

Voor de Residentie Waldorf I – Deel A, voorwerp dezer basisakte, bedragen deze oppervlakten:

Het appartement gelijkvloers:	87 m ²
Ieder verdiepingsappartement	100 m ²
Het appartement 8 ^e verdieping	69 m ²
Samen : 856 m ²	

XII.

Geschillen.

Ieder geschil in verband met huidige basisakte en aanhangsels, hun interpretatie en uitvoering, zal onderworpen worden aan het oordeel van plaatselijk bevoegde Vrederechter, op verzoek van de meest naarstige partij..

XIII.

Basisakte.

De huidige basisakte vormt één geheel met haar bijvoegsels. Zij dient tot bepaling der rechten en verplichtingen van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al degenen die later op het gebouw of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welken aard ook. Zij bindt hen, evenals zij hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten welke titel ook solidair en ondeelbaar verbindt.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of anders, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen dat de nieuwe belanghebbende er volledig kennis van hebben en dat zij van rechtswege door het enkel feit van eigenaars geworden te zijn, ofwel bewoners van enig deel van het gebouw en wie alle welkdanige rechten verbonden aan het onroerend goed ten goede komen, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten of er zullen uit voortspuiten, wel verstaan zijnde dat de overeenkomsten die de strikt persoonlijke belangen van de comparanten in deze regelen, de eigenaars en mede-eigenaars niet aanbelangen.

Ten voormelde akten die overdragend of verklarend zijn van eigendom, genotsrecht of andere, zal er woonstkeuze gedaan worden met van rechtswege toekenning van rechtsmacht in het gebouw, dit bij gebrek aan betekening van een andere woonstverkiezing in de Gentse agglomeratie.

XIV.

Kosten.

De kosten dezer basisakte vallen ten laste van de gemeenheid van het appartementsgebouw. Zij worden geraamd op vijfendertig frank per vierkante meter-appartement.

Mits welke betaling de kopers zullen recht hebben op een kopij.

Het gelijkvormig afschrift zal, na overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor, aan de syndicus van het gebouw overhandigd worden, ten einde dit onder de archieven der gemeenschap te rangschikken.

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

XV.

Volmacht.

En dadelijk hebben de Heer en Mevrouw Coulier – Demyttenaere verklaard als bijzondere volmachtdrager aan te stellen de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A.;

Aan dewelke zij onherroepelijk alle machten verlenen om voor hen en in hun naam te verkopen op de wijze, tegen de prijs en onder voorwaarden en bedingen die zij passend zal oordelen, alle aandelen van voorschreven bouwgrond, op dewelke zij verzaakt hebben aan het recht van natrekking, de tijdstippen van ingebruikneming en van betaling van de prijs vaststellen; deze te ontvangen zo in hoofdsom als in intresten en bijhorigheden, hetzij van de kopers, hetzij van derden, deze laatsten in de plaats stellen in al haar persoonlijke en zakelijke rechten, doch zonder waarborg, evenals in de gevolgen van voorrecht, hypotheek of ontbindend beding; de bevoegde Heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving;

Tot deze doeleinden alle akten en stukken verlijden en ondertekenen, woonst verkiezen, in de plaats stellen, en in het algemeen alles doen wat nodig en nuttig zal zijn.

Burgerlijke Stand.

De ondergetekende notaris, gezien officiële stukken van de burgerlijke stand van comparanten sub 12, bevestigt dat hen namen, voornamen, plaatsen en daten van geboorte, echt en nauwkeurig zijn.

Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer akte.

Woonstkeuze.

De partijen verkiezen woonst ter studie van ondergetekende notaris.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden te Gent, Oude Houtlei 70.

En na voorlezing hebben verschijners genaamtekend samen met ons, notaris.

Geregistreerd zes bladen, twee renvooien, te Kruishoutem, op de zes februari negentienhonderd drieënzeventig; boek 395 blad 8 vak 5. Ontvangen honderd vijftig frank. De Ontvanger,(get) M. Carrijn.

Goedgekeurd de doorhaling van twee lijnen nietig in deze.

Résidenties Waldorf I en II

te Gent

Burg. Ch. De Kerckhovelaan 39 en 43

Reglement van mede-eigendom.

Hoofdstuk I.

Algemene uiteenzetting.

Artikel 1. – Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-2, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924, gewijzigd door de wetten van 30 juni 1994; van 2 juni 2010 en van 15 mei 2012), wordt zoals volgt het woningstatuut vastgesteld ter regeling van alles wat de indeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en de eventuele wederopbouw van het onroerend goed betreft.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij mits naleving der voorschriften hierna opgenomen; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving ter hypotheekbewaring.

Artikel 2. – Er wordt daarenboven een reglement van inwendige orde vastgelegd betreffende het genot van het onroerend goed en de verschillende punten aangaande het leven in gemeenschap, om te gelden tussen de partijen en hun rechtverkrijgenden ten welken titel ook. Dit reglement van inwendige orde maakt geen deel uit van de statuten van het gebouw (zijnde de basisakte samen met het voormeld reglement van mede-eigendom en het kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals hierna bepaald.

Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de overschrijving maar moeten verplichtend worden opgelegd door de overdragers van eigendomsrecht of van genotsrecht over een deel van het onroerend goed aan hun overnemers.

Artikel 3: Rechtspersoonlijkheid van de Vereniging van mede-eigenaars.

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 WALDORF I, te 9000 Gent, aan de Charles de Kerkhovelaan, 41-57”***

Zij heeft haar zetel in het gebouw op voormeld adres.

Zij draagt het ***KBO nummer 0851.387.608.***

Alle documenten uitgaande van de vereniging dienen voormelde ondernemersnummer te vermelden.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaars naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf de werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Statuut van het onroerend goed.

Sectie I. – Onverdeelde mede-eigendom en private eigendom.

Artikel 4. – Het onroerend goed omvat privatieve gedeelten waarin iedere eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, ieder voor een onderdeel.

De privatieve gedeelten omvatten de appartementen hierna onveranderlijk “privatieve elementen” genoemd.

Artikel 5. – De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toegekend aan de privatieve elementen, zoals aangeduid in de basisakte, waaraan huidig reglement werd gehecht.

Artikel 6. – Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere veranderingen zouden zijn ondergaan door de respectievelijke waarde van de privatieve elementen, onder andere ten gevolge van wijzigingen of ombouwingen van een welkdanig deel van het onroerend goed, of ten gevolge van welke andere omstandigheid, de toegekende ventilatie der duizendsten niet mag worden gewijzigd dan bij unanieme beslissing van de algemene vergadering der eigenaars.

De vereniging tot één enkel appartement van aangrenzende en op dezelfde verdieping gelegen appartementen is steeds toegelaten, evenals deze van boven elkaar gelegen appartementen, die zich raken langs vloer en zoldering, derwijze dat zij zogenaamde “duplex-appartement” vormen; in deze beide gevallen worden de aan de verenigde appartementen gehechte duizendsten samengeteld.

Het is eveneens toegelaten één of meerdere plaatsen van een appartement af te scheiden om ze in te lijven bij een aangrenzend appartement; in welk geval de aanpassing van het aantal duizendsten der gewijzigde appartementen zal gedaan worden door de notaris die de basisakte heeft opgesteld, volgens de onderrichtingen van de architect, rekening houdend met het feit dat het totaal der duizendsten gehecht aan de twee gewijzigde appartementen moet overeenstemmen met het totaal der duizendsten gehecht aan twee appartementen van het normaal type.

Na de vereniging, vergroting of verkleining van een appartement van het gebouw, mag men terugkeren tot de oorspronkelijke toestand of tot gelijk welke andere vereniging, doch zonder dat er per verdieping ooit een groter aantal appartementen aanwezig zij dan voorzien in de beschrijving van de basisakte.

Artikel 7. – De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed zijn (deze opsomming niet limitatief zijnde): de grond of bodem, de funderingen, het betonnen geraamte (pijlers, balken, ruw metselwerk, enz.), de dikke muren der gevels, binnenmuren, scheidingsmuren, uitwendige ornamenten, deze van de voorgevel, balkons en ramen, balustrades, steunen voor balkons en vensters, kanalisaties en leidingen van allen aard, water, gas, elektriciteit, het rioolstelsel (met uitzondering nochtans van de gedeelten dezer leidingen en kanalisaties die zich bevinden in de appartementen en andere privatieve lokalen en dienend tot hun uitsluitend gebruik), de voetpaden, de grondmuren, de trappen en trapzalen, de lift met haar koker en machinerie, de bordes der verdiepingen, de buizen, de verluchtingspijpen, de vuilniskokers, enz. de televisieantenne of aansluiting op het televisiedistributienet. De brandtrap en de verhuisbalk.

En in het algemeen, alle gedeelten van het gebouw welke niet aangewend worden tot het uitsluitend gebruik van een of ander privaat lokaal, of welke gemeenschappelijk zijn overeenkomstig de wet van 8 juli 1924, gewijzigd zoals voormeld en de gebruiken.

Alsook ieder eventueel reservefonds dat, in uitvoering van de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, samengesteld wordt met het oog op het beheer der gemeenschappelijke zaken.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden noch belast worden met zakelijke rechten of beslagleggingen dan met de privatieve elementen waarvan zij afhangen, en tot beloop der aandelen die hun werden toebedeeld. Zij zijn niet vatbaar voor een vordering tot verdeling.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op een privaat element belast van rechtswege het gedeelte der gemene zaken dat er van afhangt als onafscheidbare accessoria.

Artikel 8. – Iedere private eigendom omvat de samenstellende bestanddelen van het appartement of van het privaat lokaal (met uitzondering van de gemeenschappelijke delen) en

namelijk de vloer, de parketvloer of een ander vloerbekleding waarop men kan gaan met hun onmiddellijke steun in samenhang met het ruw metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnenscheidingsmuren, de deuren, de vensters uitgevende op de straat, op de koer en hun haken en leuning, de deuren uitgevend op de trapzaal, alle aanvoerende of afleidende kanalisaties binnen in de appartementen of privaatieve lokalen dienend tot hun uitsluitend gebruik, de particuliere sanitaire inrichtingen (wastafels, gootstenen, watercloset, badkamers, enz.), de glazen gedeelten der deuren en vensters, de bekleding van de zoldering, de plafonnering en andere bekledingen, de inwendige versierselen van het appartement of privaatief lokaal, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen in de appartementen of privaatieve lokalen en dienend tot hun uitsluitend gebruik zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar eveneens dienend tot hun uitsluitend gebruik, bijvoorbeeld particuliere leidingen en meters van water en elektriciteit, van telefoon, enz.).

Iedere mede-eigenaar heeft het recht te genieten van zijn private lokalen binnen de grenzen bepaald door het huidig reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder kan naar goeddunken in inwendige schikking der privaatieve lokalen wijzigen, doch onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van gebeurlijke verzakkingen, beschadigingen, ongevallen of nadelen die er kunnen uit voortspruiten voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen der andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige verandering aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, behoudens zich te schikken naar hetgeen gezegd wordt in navolgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit laatste in verschillende appartementen onder te verdelen zodat er per verdieping meer appartementen zouden aanwezig zijn dan voorzien in de basisakte aan dewelke huidig reglement gehecht wordt en zoals hiervoren bedongen.

Artikel 9. – De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke toestemming der algemene vergadering beslissend met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw, wiens honoraria ten laste zullen vallen van de eigenaars die de werken laten uitvoeren.

Artikel 10. – Niets van wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs voor wat aangaat de private delen mag gewijzigd worden dan bij beslissing der algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden van de stemmen.

Dit zal namelijk het geval zijn met de ingangdeuren der appartementen, de vensters, de leuning en alle van buiten uit zichtbare delen van het gebouw, zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 11. – De eigenaars zullen beschermingsmiddelen voor hun vensters kunnen aanbrengen; zij zullen van een model moeten zijn dat door de algemene vergadering werd aanvaard.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van de respectievelijke eigenaars.

Artikel 12. – Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering kunnen gemachtigd worden in de gemene muren openingen aan te brengen om de lokalen waarvan hij eigenaar is te verbinden met aangrenzende lokalen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. De algemene vergadering zal deze toelating aan de bijzondere voorwaarden kunnen ondergeschikt maken.

Sectie II. – Bediening en beheer van het gebouw.

Artikel 13: Organen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris van de rekeningen en door een eventuele raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

1. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 14: Begrip.

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 15: Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 16: Bevoegdheden.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus; aan iedere mede-eigenaar of aan de raad van mede-eigendom.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus;
- de aanstelling van een voorlopige syndicus;
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

Artikel 17: Samenstelling.

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

2. Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

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

Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering

De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds.

Artikel 18: Vertegenwoordiging.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De dwingende regels betreffende de vertegenwoordiging bij volmacht, worden later beschreven onder de rubriek, artikel 24. Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 19: Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste vijftien dagen van de maand september.

De vergadering zal worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 20: De bijeenroeping.

1) Op verzoek van de syndicus:

De syndicus houdt:

- a) Een jaarvergadering, jaarlijks tijdens de voormelde vastgelegde periode
- b) Een buitengewone algemene vergadering, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2) Op verzoek van één of meer mede-eigenaars:

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post 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.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de eventuele raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel (bv, gewone brief, afgegeven brief, fax, email) te ontvangen.

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Artikel 21: Agenda.

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 worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3.

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 algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn. Over de punten vermeld onder “diversen” kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in de agenda.

Artikel 22: De organisatie van de algemene vergadering.

a) Voorzitterschap:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen;

Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering:

De syndicus wiens mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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;

b) Secretaris:

De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Dit mag ook de syndicus zijn.

De notulen van de algemene vergadering 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 alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Artikel 23: Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezitten, de oudste in jaren onder hen.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 24: Beraadslagingen.

a) De rechtsgeldigheid:

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

2) De algemene vergadering beraadslaagt ook 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.

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

Indien geen van beide quorums wordt 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.

c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars beschikken over één stem per duizendste (1.000ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

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

d) Volstreekte meerderheid:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren

e) Stemmen bij volmacht:

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

De volmacht 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 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.

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 tien procent (10 %) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

De voorzitter van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen als lasthebber met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal. Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

f) Notulen van de algemene vergadering

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.

g) Schriftelijke besluitvorming:

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 hiervan notulen op.

h) Opname in het besluiten register en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub f) en g) op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna hernoemen:

1° Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. 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.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° Bij eenparigheid van de stemmen:

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

- a) Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over;
- b) Elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

4° Uitzondering

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

Artikel 25: Rechtsgedingen.

1. Door een mede-eigenaar.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

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.

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

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

2. Door een bewoner

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

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

3. Postadressen.

Alle aangetekende brieven dienen op straffe van nietigheid, zowel geadresseerd te worden aan de syndicus (aan zijn woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan zijn verblijfplaats of de maatschappelijke zetel) als aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 26: Tegenwerpelijkheid.

1. De Statuten

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen (zowel van zijn verblijf als van zijn eventueel email) of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

De statuten van het gebouw kunnen door de Algemene Vergadering worden aangevuld door een Reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van de onderhavige statuten. Het reglement van inwendige orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt

2. Het Reglement van inwendige orde

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en/of in het kantoor van de syndicus of in een plaats aangeduid door de syndicus.

Het reglement van inwendige orde alsook het register kan op voormelde plaats(en) en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

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

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

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

2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

2.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

3. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, alsook het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering en of het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

4. Raadpleging, kopie, uittreksel

a) De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand

- kosteloos het register der notulen en of het reglement van inwendige orde te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen en of van het reglement van inwendige orde kopie te maken.

b) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en of het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

c) Hij dient eveneens 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, eventueel via een internetsite;

5. Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede- eigenaars.

2. DE SYNDICUS

Artikel 27: Aanstelling van de syndicus.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede- eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd op de eerste Algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus, voor zover hij geen mede-eigenaar is, dient bij voorkeur, de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

De syndicus mag geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Schriftelijke overeenkomst

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

Duur van het mandaat

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

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

Artikel 28: Ontslag door de Vereniging van mede-eigenaars – Aanstelling van een voorlopige syndicus.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

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

Artikel 29: Openbaarheid.

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

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

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

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

Artikel 30: Verantwoordelijkheid – overdracht.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 31: Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° 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;

4° De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de

gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7° Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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;

8° 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;

9° 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, eventueel via een internetsite;

10° Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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 bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° 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;

15° De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren 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, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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.

Artikel 32: Vergoeding.

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast in een schriftelijke overeenkomst met de syndicus bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke last.

Artikel 33: Ontslag door de syndicus.

De ontslag mogelijkheden door de syndicus worden bepaald in de schriftelijke overeenkomst tussen hem en de vereniging van mede-eigenaars gesloten.

3. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 34: Aanstelling – duur en opdracht

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het trimestrieel nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen. Zijn hoedanigheid, eventuele vergoeding en ontslagvoorwaarden worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 35: Boekjaar

Het boekjaar loopt van een juli tot en met dertig juni.

4. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 36: Facultatief.

De algemene vergadering kan beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. 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 raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

Sectie III. – Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.

a) Onderhoud en herstellingen.

Artikel 37. – Iedere mede-eigenaar neemt deel aan de onkosten voor behoud en onderhoud in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen, evenals aan de beheerskosten van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 38. – Evenwel zullen alle kosten wegens gebruik, onderhoud en herstellingen van de lift te dragen zijn door de eigenaars van ieder der negen appartementen voor één/negende deel.

De kosten verbonden aan de centrale verwarming zullen te dragen zijn zoals voorzien in de basisakte onder nummer XI.

Bijdrage in de procedurekosten en de erelonen van de advocaat.

a) Bij een procedure ingesteld door één mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar/eiser vrijgesteld zijn van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser 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.

b) Bij een procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen één mede-eigenaar:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

* Indien 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.

Artikel 39. – De herstellingen en werken worden onderverdeeld in twee categorieën:

- dringen herstellingen;

- niet dringende herstellingen;

Artikel 30. – Dringende herstellingen.

De syndicus heeft volmacht om de werken met een absoluut dringend karakter te laten uitvoeren, zonder hiervoor de toelating te moeten vragen.

Artikel 31. – Niet dringende herstellingen en werken.

raad van mede-eigendom

Deze werken kunnen slechts beslist worden mits een drie/vierden meerderheid van stemmen.

Een wijziging aan het verwarmingsstelsel kan gestemd worden door de meerderheid van drie/vierden van het totale aantal stemmen en zal verplichtend zijn voor allen.

Artikel 32. – De mede-eigenaars moeten doorgang verlenen langs hun private lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reiniging der gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen aangevraagd worden tussen één juli en één september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een lasthebber wonende in de Gentse Agglomeratie en wiens naam en adres ter kennis moeten gebracht worden van de syndicus, zodat men steeds toegang kan krijgen tot het appartement indien nodig.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding de zwaarigheden moeten dragen welke voortvloeien uit de herstellingen der gemeenschappelijke zaken tot dewelke zal besloten worden volgens de voornoemde voorschriften.

b) Belastingen – Burgerlijke verantwoordelijkheid - Lasten.

Artikel 33. – Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen aanzien worden als gemene lasten.

Artikel 34. – De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegenover de derde persoon of mede-eigenaar wiens verantwoordelijkheid op het spel staat.

Artikel 35. – Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten voor zijn persoonlijke rekening zou verhogen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

c) Ontvangsten.

Artikel 36. – Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden in verband met de gemeenschappelijke delen, zullen zij toekomen aan iedere mede-eigenaar in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

d) Eigendomsoverdracht

Artikel 37: Overdracht van een kavel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

Artikel 38: Overdracht van schuldvorderingen

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

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

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

Sectie IV. – Verzekering – Heropbouw.

Artikel 39. – De verzekering zo van gemene als van private zaken, met uitsluiting der roerende goederen, zal door alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij onderschreven worden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van derden en de schade veroorzaakt door water; dit alles voor de bedragen te bepalen voor de algemene vergadering.

De syndicus zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden, hij zal de premies als gemeenschappelijke lasten vereffenen, deze zullen hem terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het afsluiten dezer verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de syndicus ze van rechtswege en zonder aanmaning zelf geldig kunnen ondertekenen in hun plaats.

Artikel 40. – Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, van het personeel dat hij in dienst heeft, of, meer algemeen, uit hoofde van elke andere reden persoonlijk aan één der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 41. - Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar der verzekeringspolissen.

Artikel 42. – In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid der mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering, met last deze in de bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering bepaald.

Er zal nochtans rekening gehouden worden met de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers; dit beding zal hun geen nadeel mogen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 43. – De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) bij gedeeltelijke ramp:

Zal de syndicus de ontvangen vergoeding aanwenden tot het herstel in goede staat van de geteisterde plaatsen, voor zover hiertoe beslist werd door de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid van stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de aanvulling door de syndicus geïnd worden ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens hun verhaal tegen degene die uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de herstellingskosten overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid met hun aandeel in de gemene delen.

b) Bij volledige ramp:

Zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, , voor zover hiertoe door de algemene vergadering unaniem werd beslist.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der herbouwingswerken, zal de aanvulling ten laste vallen van de mede-eigenaars in evenredigheid met hun rechten in de mede-eigendom, en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wyl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke aan storting binnen gezegde termijn.

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

De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars zal dienen ontbonden en vereffend te worden.

Artikel 44. –

a) Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen werden uitgevoerd aan hun eigendom, zal het hun behoren deze op eigen kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch onder last er de bijpremie van te dragen zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

b) de eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden van oordeel zijn dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen steeds het recht hebben een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering; zij zullen er vrij kunnen over beschikken.

Artikel 45. – Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen die zich kunnen voordoen bij het gebruiken der lift, ongeachte of het slachtoffer een bewoner van het gebouw weze of een derde vreemd aan het gebouw.

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

De premies zullen door de syndicus betaald en hem terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, uitgezonderd met wat hiervoor gezegd werd in verband met de premies eisbaar wegens bijzondere of aanvullende verzekering.

Sectie V. – Ontbinding en vereffening van de vereniging

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

Hoofdstuk III.

Reglement van inwendige orde.

Artikel 50. – Er wordt tussen alle mede-eigenaars een reglement van inwendige orde vastgelegd dat bindend is voor hen en hun rechthebbenden en dat zal mogen gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van stemmen.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten geboekt worden in het register der processen-verbaal van de algemene vergadering en bovendien moeten ingeschreven worden in het zogenaamde “Boek van Beheer” gehouden door de syndicus, hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde zal bevatten, met de wijzigingen.

Dit boek van beheer zal door alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden kunnen geraadpleegd worden.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die het vervreemdt de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van gezegd beheersboek en hem aanzetten er kennis van de nemen.

De nieuwe belanghebbende is, door het feit zelf van eigenaar, huurder of rechthebbende te zijn, gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorschriften en beslissingen in dit boek van beheer vastgelegd, hij is gehouden, evenals zijn rechthebbenden, zich ernaar te gedragen.

Sectie I. – Onderhoud.

Artikel 51. – De schilderwerken aan de voor-, zij- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en luiken, zullen moeten uitgevoerd worden in de perioden bepaald volgens door de algemene vergadering opgemaakt plan, en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken betreft in verband met de private delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Artikel 52. – De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die behoren tot de plaatsen welke zij bewonen, laten vegen, telkens het nodig zal zijn en minstens éénmaal per jaar, dit

door een gezworen schouwveger indien zij er gebruik van maken. Zij zullen dit aan de syndicus moeten bewijzen.

Sectie II. – Uitzicht

Artikel 53. – De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen uithangborden, reclameborden, eetkasten, linnen noch andere voorwerpen mogen plaatsen. Het drogen van linnen is enkel toegelaten op de terrassen van de achtergevel, mits dit niet hangt boven of buiten de borstwering.

Sectie III. – Inwendige Orde.

Artikel 54. – De mede-eigenaars en bewoners zullen alleen in de kelders hout mogen zagen, hakken of doorbreken. Hout en kolen, zo ze gebruikt worden, zullen slechts voor tien uur 's morgens uit de kelders naar boven mogen gebracht worden.

Artikel 55. – De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingang met ingangshall, de trappen, bordes en doorgangen zullen te allen tijde moeten vrijgehouden worden; diensvolgens zal er op die plaatsen nooit om het even wat mogen neergeplaatst of aangehaakt worden.

Artikel 56. – In de gangen en de bordes mag een enkel huishoudelijk werk uitgevoerd worden.

In de vuilniskoker mag niets geworpen worden dat deze kan verstoppen of enigerlei gevaar opleveren.

Artikel 57. – Geen enkel buis mag gebruikt worden voor de aarding van een elektrisch apparaat. Het gebruik van gas is verboden.

Artikel 58. – Het is de bewoners van het gebouw toegelaten, ten titel van eenvoudige gedogenheid, katten, honden en vogels te houden.

Indien het dier echter oorzaak mocht zijn van enige stoornis door geluid, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering beslissend bij volstreekte meerderheid van stemmen, een einde kunnen stellen aan de gedogenheid inzake het dier dat de oorzaak dezer stoornis is.

Ingeval de gedogenheid zou ingetrokken worden, brengt de niet-naleving der beslissing van de vergadering de betaling mede van schade en intresten, onverminderd alle andere sancties die langs gerechtelijke weg bevolen worden.

Sectie IV. – Zedelijkheid – Rust.

Artikel 59. – De mede-eigenaars, huurders, bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen steeds het gebouw op een burgerlijke en eerbare wijze moeten bewonen en er van genieten volgens de juridisch begrip van de “goede familievader”.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik worden verstoord door hun toedoen, noch door de personen in hun dienst, noch door hun huurders of bezoekers.

Er zal geen enkel abnormaal geluid mogen gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisieposten is toegelaten, nochtans zijn de bewoners van het gebouw gehouden te vermijden dat het gebruik van deze apparaten de andere bewoners zou storen.

Zo er in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze moeten voorzien worden van uitrustingen welke deze stoornissen uitschakelen of verminderen ten einde de goede radiofonische ontvangst niet te beïnvloeden.

Geen enkel motor mag in de appartementen of privatieve lokalen worden geplaatst, met uitzondering van deze bestemd voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 60. – De toegestane huurcontracten zullen de verbintenis der huurders moeten inhouden waarbij zij zich verplichten het gebouw op een burgerlijke manier als goede familievader te bewonen, en zich te gedragen naar de voorschriften van het huidig reglement waarvan zij zullen moeten erkennen kennis genomen te hebben.

In geval van ernstige en behoorlijk vastgestelde overtreding, zullen de huurovereenkomsten op aanvraag van de afgevaardigde der mede-eigenaars kunnen verbroken worden.

Artikel 61. – De kelders zijn bestemd om samen te gaan met het privaat gedeelte der respectievelijke appartementen van het gebouw.

De vervreemdingen, ruilingen of verhuringen dezer kelders zijn enkel toegelaten tussen eigenaars van appartementen.

Artikel 62. – De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van stad, politie en wegenis.

Sectie V. – Lift – Elektriciteit.

Artikel 63. – Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de algemene vergadering beslissend bij volstreekte meerderheid van stemmen. Even zo wat betreft de sluiting der toegangsdeuren van het gebouw.

Het elektriciteitsverbruik van de lift, kelderdoorgangen, ingangen en trapzalen, alsmede de kosten van verzekering, smeren, onderhoud en herstelling van de lift, vallen ten laste van ieder eigenaar van een appartement voor één/negende deel.

Sectie VI. – Bestemming der lokalen.

Artikel 64. – De appartementen zijn bestemd tot residentiële bewoning.

Zij zullen evenwel kunnen aangewend worden en tot de residentiële bewoning en tot de uitoefening van een vrij beroep, en zelfs uitsluitend tot de uitoefening van dit laatste alleen.

De uitoefening van een vrij beroep zal nooit het genotsrecht der andere bewoners mogen storen.

Zo de uitoefening van een vrij beroep een veelvuldig gebruik van de lift met zich meebrengt, moet de titularis van dit beroep zich verstaan met de syndicus om een forfaitair bedrag vast te stellen als vergoeding aan de gemeenschap voor dit intensief gebruik van een gemene zaak.

Artikel 65 – Behoudens speciale machtiging van de algemene vergadering, is het verboden publiciteit te voeren op het gebouw.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op vensters en balkons, op de buitendeuren en – muren, noch in de trapzalen, bordes en ingangshall.

Het is evenwel toegelaten op de ingang deur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen, van het model aangenomen door de vergadering, welke plaat de naam en het beroep van de bewoner aanduidt.

Aan de ingangdeuren en op andere door de vergadering voorgeschreven plaatsen, zal het toegelaten zijn een plaat van het door de vergadering aangenomen model aan te brengen waarop de naam van de bewoner, zijn beroep, bezoekdagen en verdieping zullen vermeld staan.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken waarop de naam en het beroep van de titularis mag aangegeven staan; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, voorgeschreven door de algemene vergadering.

Artikel 66. – In het gebouw mag geen opslagplaats voor gevaarlijke of hinderlijke waren ingericht worden.

Artikel 67. – De toegang naar de garages zal steeds vrij dienen gehouden te worden.

Sectie VII. – Centrale verwarming – Warmwatervoorziening.

Artikel 68. – Deze diensten werken volgens de richtlijnen aan te duiden door de algemene vergadering, beslissend bij volstreekte meerderheid van stemmen, met dien verstande dat ieder eigenaar in zijn lokalen aanspraak mag maken op een normale warmtegraad.

De deelname aan de verbruikerskosten van deze diensten is verplicht voor alle mede-eigenaars en bewoners, en wel als volgt:

- dertig ten honderd (30%), te verdelen volgens de appartementsoppervlakten (zie basisakte nr XI).

- zeventig ten honderd (70%), te verdelen volgens aanduiding der individuele tellers.

De herstellings-, onderhouds- en vernieuwingskosten in verband met deze diensten worden verdeeld tussen alle eigenaars van appartementen, elk in verhouding van hun oppervlakte.

De toegang tot de machinekamers van centrale verwarming en lift is enkel toegelaten aan de syndicus of zijn aangestelde. Hij alleen mag de apparaten regelen.

Sectie VIII. – Dienstpersoneel.

Artikel 69. – De reiniging der gemene delen (ingang, trappen, bordes, enz.) zal uitgevoerd worden door dienstpersoneel die door de syndicus zal aangeworven en ontslagen worden na overleg met de raad van mede-eigendom.

Artikel 70. – De dienst van dit personeel omvat alles wat terzake gebruikelijk is.

In het algemeen zal het moeten uitvoeren alles wat de syndicus zal bevelen voor de dienst van het gebouw

Dit personeel zal zich niet mogen bezighouden met het huishoudelijk werk der bewoners, noch met het uitvoeren van werken van de privatieve delen.

Artikel 71. – Het loon van het personeel zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

Artikel 72. – De syndicus is gehouden het personeel te ontslaan en te vervangen indien de algemene vergadering het beveelt. Indien de syndicus in gebreke blijft daaraan te voldoen zal het ontslag betekend worden door een afgevaardigde van de mede-eigenaars.

Sectie IX. – Het beheer.

Artikel 73. – De eventuele raad van mede-eigendom is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De raad van mede-eigendom zal toezicht uitoefenen op het beheer van de syndicus, en brengt verslag uit bij de algemene vergadering.

Hij kan de syndicus bevel geven de leden van het dienstpersoneel te ontslaan en te vervangen, in voorkomend geval wordt het feit zelf en het betreffend proces-verbaal der beslissing aan de eerstvolgende algemene vergadering medegedeeld.

Hij neemt alle schikkingen voor de veilige en regelmatige werking van de lift, de centrale verwarming en warmwaterbediening.

De raad waakt er over dat het beheer op huishoudkundige manier geschiedt.

Hij zal geldig beraadslagen wanneer ten minste twee van zijn leden aanwezig zijn; de beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen.

Bij staking der stemmen, is deze van de voorzitter doorslaggevend.

Er zal van de genomen beslissingen een proces-verbaal worden opgemaakt dat door de aanwezige leden zal ondertekend worden.

Artikel 74. – De syndicus wordt verkozen door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de mede-eigenaars, hetzij buiten hen.

Indien de syndicus een mede-eigenaar is die niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden, de vergoedingen van deze laatste zullen door de algemene vergadering worden vastgesteld, evenals die van de syndicus die bezoldigd zou zijn.

Artikel 75. – De syndicus heeft de zorg van het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, van de goede werking van de liften en de bedeling van alle gemeenschappelijke apparaten.

Hij heeft het toezicht over de leden van het dienstpersoneel, geeft hun de nodige bevelen, laat op eigen gezag de dringende herstellingen uitvoeren, de niet dringende op bevel van de algemene vergadering.

Hij heeft ook als opdracht de gemeenschappelijke onkosten te verdelen onder de mede-eigenaars, de fondsen te verenigen en ze te storten aan wie ze toekomen.

Artikel 76. – De syndicus waakt over het goede onderhoud van het gebouw in het algemeen.

Artikel 77. – De syndicus onderzoekt de geschillen nopens de gemeenschappelijke delen ten overstaan van de derden en de openbare besturen.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en aan de algemene vergadering welke zullen beslissen over de maatregelen die moeten genomen worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

In spoedeisende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen nemen.

Artikel 78. – Jaarlijks vertoont de syndicus zijn algemene rekeningen aan de commissaris van de rekeningen en de algemene vergadering, onderwerpt ze aan hun goedkeuring en ontvangt er ontlasting over indien er aanleiding toe bestaat.

Hij biedt zijn rekeningen aan, aan ieder der mede-eigenaars op de tijdstippen vastgesteld door de algemene vergadering.

Er zal door de mede-eigenaars een provisie gestort worden aan de syndicus om hem in staat te stellen het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke onkosten.

Het bedrag van gezegde provisie wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan ook beslissen tot het stichten van een reservefonds bestemd om te voorzien in de grote herstellingen en in de vervanging der installaties.

De syndicus heeft het recht de door de vergadering vastgestelde provisies op te eisen; bij gebrek aan betaling zal de syndicus de in gebreke zijnde partij dagvaarden na het eensluidend advies van de raad van mede-eigendom te hebben ingewonnen.

De syndicus heeft een contractueel en onherroepelijk mandaat zolang hij de in gebreke zijnde eigenaar dagvaardt.

De sommen verschuldigd door deze laatste zullen van rechtswege en zonder aanmaning een intrest van zes frank ten honderd 's jaar opbrengen, vrij van lasten, vanaf de eisbaarheid tot aan de betaling.

Tijdens het in gebreke zijn van de schuldenaar, zullen de andere mede-eigenaars moeten voorzien in zijn gebrek en de sommen, nodig voor de goede gang der gemeenschappelijke diensten, moeten storten.

Indien het appartement van de in gebreke zijnde eigenaar in huur gegeven wordt, is de syndicus gemachtigd rechtstreeks van de huurder het bedrag van de huurprijs te ontvangen tot beloop van de aan de gemeenschap verschuldigd sommen.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder wegens de aan de syndicus gestorte sommen.

Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder zijn huurprijs zou ontvangen zonder de gemeenschappelijke lasten te dragen.

Sectie X. – Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 79. – Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, worden de lasten die voortspruiten uit de gemeenschappelijke behoeften gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de gemene delen, uitgezonderd wat hierboven is gezegd in verband met de kosten van verwarming, de lift en inkomverlichting.

Aldus de onkosten van water, elektriciteit voor het onderhoud der gemene delen, het loon van het dienstpersoneel, de wettelijke stortingen voor de sociale zekerheid, de onkosten van aankoop, onderhoud en vervanging van gemeenschappelijk materiaal en mobiliair, vuilnisbakken, werktuigen en benodigdheden voor het onderhoud van het onroerend goed, het loon van de syndicus, de secretaris, de bureelbenodigdheden, de briefwisseling, enz. , de verlichtingskosten inzake de gemeenschappelijke delen, het verbruik van de elektrische stroom voor de lift, het onderhoudsabonnement van deze laatste.

Artikel 80. – Het individueel verbruik van water en elektriciteit en alle onkosten in verband met deze diensten worden betaald en gedragen door de eigenaar.

Artikel 81. – De evenredige verdeling der lasten, onderwerp van deze sectie, kan slechts gewijzigd worden dan met een vier/vijfden meerderheid van stemmen.

Sectie XI. – Algemene beschikkingen.

Artikel 82. – In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de syndicus, wordt het geschil beslecht door de algemene vergadering.

Ieder geschil tussen de mede-eigenaars nopens het huidig algemene reglement van mede-eigendom, zal geregeld worden overeenkomstig het rechterlijk beding ingelast in de basisakte waaraan huidig algemeen reglement van mede-eigendom gehecht is.

De aanvragen tot betaling der voorschotten of wegens gemeenschappelijke onkosten verschuldigde sommen, zullen onderworpen worden aan de bevoegde rechtbanken.

De syndicus heeft het recht, ingeval van verkoop van een appartement of garage, de achterstallen, verschuldigd door verkoper, te doen afhouden van de verkoopsom in handen van de verkopende notaris.

Artikel 83.- Keuze van woonplaats wordt voor iedere mede-eigenaar van rechtswege gedaan in het gebouw, bij gebrek aan betekening van een andere keuze van woonplaats door hem gedaan in het gerechtelijk arrondissement der ligging van het onroerend goed.

(get) volgen de handtekens.

Geregistreerd achttien bladen, geen renvoeien, te Kruishoutem op zes februari negentienhonderd drieënzeventig; boek 6/71, blad 7, vak 23. Ontvangen honderd vijftig frank.

De Ontvanger, (gt) M. Carrijn

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT;

Overs	1729	-	Overgeschreven te Gent, eerste kantoor der hypotheken
.....	12	-	Op 22 maart 1973 Boek 602 nr 7
Overs.	109	-	en ambtshalve ingeschreven Boek Nr.....
.....		-	Ontvangen Drieduizend zeshonderd éénenzestig
Dep.	28	-	De Bewaarder.
.....	23	-	(get) onleesbaar.
	<u>3.661</u>	-	
		-	Postch: 2149

Voormelde statuten werden, conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd op 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 10 januari 2014 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van