

Gecoördineerde statuten
van de Residentie
"Sunrise"

Ondernemingsnummer : 0897.476.959

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. 01/06/2013

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Nartus op 06.12.1999;

- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;

- de Wet van 7 juli 2011 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

Het jaar negentienhonderd negenennegentig.
Op zes december.

Voor ons Meester Eric NARTUS, Notaris ter standplaats Hoeselt, vervangende zijn ambtsgeenoot Meester Joel VANGRONSVELD, Notaris ter standplaats Eigenbilzen (gemeente Bilzen), wettelijk belet, met tussenkomst van Meester Philippe LABE, Notaris verblijvende ter standplaats Luik en Meester Jozef COPPENS, Notaris verblijvende ter standplaats Vosselaar.

ZIJN VERSCHENEN:

1.- De Naamloze Vennootschap "TUBAL", met maatschappelijke zetel te Kapellen, Georges Capiaulei nummer 21, ingeschreven in het Handelsregister te Antwerpen onder nummer 280.874, niet ingeschreven als B.T.W.-plichtige.

Oppericht ingevolge akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op achttien december negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van zesentwintig januari daarna, onder nummer 910126-251.

De statuten werden sedertdien niet meer gewijzigd. Alhier vertegenwoordigd conform de statuten door een Heer BEKX Armand, wonende Capiaulei nummer 21.

Tot voormelde functie benoemd ingevolge beslissing van de eerste raad van bestuur onmiddellijk gehouden na de oprichting van voorvermelde vennootschap, gepubliceerd als gezegd.

2.- De Naamloze Vennootschap "BRUGGENEIND", met maatschappelijke zetel te Lier, Galgeveld nummer 72, ingeschreven in het Handelsregister te Mechelen onder nummer 74.346, ingeschreven als B.T.W.-plichtige onder nummer 450-573-017.

Oppericht ingevolge akte verleden voor notaris Johan De Coster te Duffel op drieëntwintig juli negentienhonderd drieënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van zeven augustus daarna, onder nummer 930707-166. De statuten werden sedertdien niet meer gewijzigd. Vertegenwoordigd conform de statuten door twee

bestuurders, te weten:

- de Heer VAN HOOL Marc Paul Angèle, wonende te Heist-op-den-Berg, Burggeneindse Heibaan nummer 24, in zijn hoedanigheid van vice-voorzitter van de raad van bestuur, hiertoe benoemd bij de oprichting;

- Mevrouw VANSTEENBEECK Ann, wonende te Heist-op-den-Berg, Bruggeneindse Heibaan nummer 24, in haar hoedanigheid van bestuurder hiertoe benoemd bij de buitengewone algemene vergadering van vier oktober negentienhonderd

vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van één november daarna, onder nummer 941101-330.

3.a.- De Heer WARLOP André Marcel Cyrille, gepensioneerde, geboren te Brugge vijftwintig juni negentienhonderd drieëndertig en zijn echtgenote Mevrouw BERTRAND Jacqueline Marie Marguerite Fernande, gepensioneerde, geboren te Hemiksem op twee juli negentienhonderd vijfendertig, wonende te Knokke-Heist, Acacialaan nummer 50.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met een gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Georges Boels, alsdan te Knokke-Heist op zestien november negentienhonderd zevenenvijftig, waaraan volgens hun verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

3.b. - Mevrouw WARLOP Anne Francoise Pierrette Marie, bediende, geboren te Knokke op twintig februari negentienhonderd negenenvijftig, echtgenote van de Heer VERMEYEN Frederic Simonne Robert, kinesist, geboren te Varsenare op negen oktober negentienhonderd negenenvijftig, wonende te Dilbeek, Tuinbouwlaan, 48.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Georges Boels te Knokke-Heist op dertien november negentienhonderd vierentachtig, waaraan volgens haar verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

3.c.- Mevrouw WARLOP Karin Marie Michèle, zonder beroep, geboren te Knokke op dertig januari negentienhonderd eenenzestig, echtgenote van de Heer ROBOTIS Philip, psychiater, geboren te Athene (Griekenland) op zes juli negentienhonderd negenenveertig, wonende te London (Engeland), 23 Highgate Spinney, Crescent Road N8.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap bij onstentenis van huwelijkscontract, waaraan volgens haar verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

3.d.- De Heer WARLOP Yves Madeleine Paul, bediende, geboren te Knokke op zeven december negentienhonderd tweeënzestig, echtgenoot van Mevrouw VANDEPERRE Ann Gusta Clement, bediende geboren te Mortsel op achttien september negentienhonderd zevenenzestig, wonende te Knokke-Heist, Acacialaan nummer 50

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Yves Van Noten te Willebroek op vier december negentienhonderd zesennegentig, waaraan volgens zijn verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

3.e.- De Heer WARLOP Michel Jean Jacques, bediende, geboren te Knokke op eenendertig augustus negentienhonderd vierenzestig, echtgescheiden, wonende te Knokke-Heist, Koningslaan nummer 196.

4.a.- De Heer DECLERCQ Jean Marie Joseph Antoine, licentiaat germaanse filologie, geboren te Izegem op tweeëntwintig oktober negentienhonderd vijfendertig, ongehuwd, wonende te Knokke-Heist, Elisabethlaan nummer 95.

4.b.- Mevrouw DECLERCQ Maria Theresia Anna Jeanne, huisvrouw, geboren te Izegem op drie oktober negentienhonderd zevenendertig, weduwe van wijlen de heer VANDEPUTTE Maurice Simon Guy, wonende te Blankenberge, Koning Boudewijnlaan nummer 17.

4.c.- De Heer DECLERCQ Pierre Maria Edgard Arthur, notaris, geboren te Koekelare op eenentwintig oktober negentienhonderd negenendertig, echtgenoot van Mevrouw NACHTERGAELE Angela Magdalena Jozefa, huisvrouw, geboren te Oudenaarde op twintig mei negentienhonderd achtendertig, wonende te Koekelare, Hertog van Arenbergdreef nummer 2.

Gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Sagon te Izegem op achttien oktober negentienhonderd vijfenzestig, waaraan volgens haar verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

4.d.- Mevrouw DECLERCQ Annie Maria Eleonora Jeanne r handelaarster, geboren te Izegem op vijftien januari negentienhonderd negenenveertig, echtgenote van de Heer VERSCHAFFEL Jean Victor Marie Thérèse

Anne Ghislain, bediende, geboren te Geraardsbergen op zesentwintig juli negentienhonderd vierenveertig, wonende te Knokke-Heist, Zwinlaan nummer 13 bus

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden onder notaris Sagon te Izegem op drieëntwintig september negentienhonderd zeventig, waaraan volgens haar verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

5. Heer VAN DER MEBREN Henricus Theodorus Gerardus Antonius, bestuurder van vennootschappen, geboren te Eindhoven (Nederland) op zeventien juni negentienhonderd zevenentwintig, echtgenoot van Mevrouw NEGGERS Christina Henrica Maria, bestuurder van vennootschappen, geboren te Veghel (Nederland) op éénentwintig september negentienhonderd zevenenveertig, wonende te Knokke-Heist, Bayauxlaan nummer 39.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar op dertig augustus negentienhonderd vijfentachtig, waaraan volgens zijn verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

6.a.- Mevrouw HALLET Francine Georgette Marie Joséphine

Gepensioneerde, geboren te Angleur op tien juli negentienhonderd tweeënveertig, weduwe van wijlen de Heer DEHON Jacques, wonende te Sprimont, rue de Namoseye nummer 3.

Alhier vertegenwoordigd door haar voorlopig bewindvoerder Meester Houben Marcelte Luik, hiertoe gemachtigd ingevolge beschikking van de vrederechter te Grivegnée van negen september negentienhonderd achtennegentig.

Ingevolge beschikking van de Heer Vrederechter van het kanton Grivegnée van één december negentienhonderd negenennegentig, werd hiertoe machtiging verleend. Een afschrift van deze beschikking blijft aan onderhavig akte gehecht.

6.b.- De Heer DEHON Bernard Yvan Marie Jules, bestuurder, geboren te Luik op elf juni negentienhonderd drieënzestig ongehuwd, wonende te Luik, Boulevard Frère-Orban nummer 8/6fl

6.c.- De Heer DEHON Alain Léon Marie José, werknemer, geboren te Luik op zeventien juli negentienhonderd vijftenzestig echtgenoot van Mevrouw HANSEZ Claudine Marie Julie Michèl Fernande, huisvrouw, geboren te Verviers op zestien augustus negentienhonderd zevenenzestig, wonende te Brussel, Boulevard Brand Whitlock nummer 8 bus 13.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Amory te Louveigné, waaraan volgens zijn verklaringen tot op heden geen wijziging werd aangebracht.

7.- De Naamloze Vennootschap "PROMOTOR VANGRONSVELD", met zetel te Hasselt, Villerspark 1 bus 6, opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Jozef Theunissen alsdan te Eigenbilzen op tweeëntwintig december negentienhonderd vijffennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad op zeventien januari daarna, onder nummer 960117-129. Ingeschreven in het handelsregister te Hasselt onder nummer 91.455, ingeschreven als B.T.W.-belastingplichtige onder nummer BE 456.877.522.

Waarvan de statuten werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Eric Nartus te Hoeselt, vervangende notaris Joel Vangronsveld te Eigenbilzen, wettelijk belet, op drieëntwintig oktober negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van zeventien november daarna, onder nummer 981117-384.

Vertegenwoordigd door twee gedelegeerd-bestuurders, conform de statuten, te weten :

1) De Heer Vangronsveld Stefan, bestuurder, wonende te Bilzen (Waltwilder), Maastrichterstraat nummer 259

2) Mejuffrouw Vangronsveld Hilde, wonende te Bilzen, (Waltwilder) Maastrichterstraat nummer 261.

Tot voormelde functie herbenoemd bij beslissing van de raad van bestuur samengekomen op drieëntwintig oktober negentienhonderd achtennegentig,

bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van zeventien november daarna, onder nummer 981117-384.

8.- De Naamloze Vennootschap "N.V. LUC GOETHALS PROMOTOR", met zetel te Sint-Niklaas, Grote Markt nummer 67 bus 5, opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Yves Meert te Sint-Niklaas op twee maart negentienhonderd achtentachtig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftiengint maart daarna, onder nummer 880325-179.

Ingeschreven in het handelsregister te Sint-Niklaas onder nummer 45.560, ingeschreven als B.T.W.-belastingplichtige onder nummer BE 433.460.534.

Waarvan de statuten herhaaldelijk werden gewijzigd en het laatst blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Jan Muller te Waasmunster op zesentwintig mei negentienhonderd drieënnegentig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien juni daarna, onder nummer 930619-20.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar

Tot voormelde functie herbenoemd bij beslissing van de raad van bestuur samengekomen op achttien maart negentienhonderd vierennegentig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van twintig april daarna onder nummer 940420-234.

Voormelde twee vennootschappen voornoemd onder 7 en 8 treden hier tevens op als enige deelgenoten van de tussen hen bestaande Tijdelijke Vereniging naar Belgisch Recht Tijdelijke Vereniging N.V. PROMOTOR VANGRONSVELP - N.V, LUC GOETHALS PROMOTOR, met zetel te Hasselt, Villerspark 1 bus 5.

Opgericht bij onderhandse akte van zeven april negentienhonderd negenennegentig.

Hier vertegenwoordigd door hun leden de naamloze vennootschap Promotor Vangronsveld voornoemd onder 1 en de naamloze vennootschap N.V. Luc Goethals Promotor voornoemd onder 2, vertegenwoordigd als gezegd.

Volmachten.

a.-De kinderen WARLOP voornoemde comparanten onder 3.b., 3.c. en 3.d. worden alhier vertegenwoordigd door 3e Heer en Mevrouw Warlop -Bertrand voornoemde comparant en onder 3. a., ingevolge akte verleden voor notaris Phillippe Vanlatum te Oedelem, thans Beernem op twaalf oktober negentienhonderd negenennegentig, waarvan een expeditie aan onderhavige akte gehecht blijft.

b.-De Heer DECLERCQ Jean voornoemde comparant onder wordt alhier vertegenwoordigd door mevrouw Declercq voornoemde comparante onder 4.b, ingevolge akte vol verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op achtentwintig juli negentienhonderd zevenennegentig.

c.-De Naamloze Vennootschap TUBAL voornoemde comparant onder 1, de Naamloze Vennootschap BRUGGENEIND, voornoemd comparante onder. 2, de Heer WARLOP André en Mevrouw BERNARD Jacqueline voornoemde comparanten onder 3.a., de Heer W Michel voornoemde comparant onder 3.e., de Heer DECLERCQ P, voornoemde comparant onder 4, c. Mevrouw DECLERCQ, voornoemde comparante onder 4, d., Mevrouw DECLERCQ voornoemde comparante onder 4.b-, de Heer VAN DER MEEREN Hen voornoemd comparante onder 5, worden hier vertegenwoordigd Mevrouw Miermans Barbara, notarisbediende, wonende te Lange Waterstraat nummer 59, ingevolge akte volmacht verleden notaris Joel Vangronsveld te Eigenbilzen op drie november negentienhonderd negenennegentig, waarvan een expeditie onderhavige akte gehecht blijft.

Hierna te noemen "de comparanten".

HOOFDSTUK 1. - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparanten voornoemd onder 1 tot en met 6 verkoop eigenaars te zijn van het hierna beschreven onroerende zoals hierna beschreven :

GEMEENTE KNOKKE-HEIST : Tweede Afdeling : KNOKKE 2.-

Een afbraakgebouw, op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen ter plaatse, Strandstraat, gekadastreerd volgens titel en huidig kadaster sectie E, n 40, groot volgens titel en huidig kadaster één are achtenzestig centiaren (01a 68ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Naamloze Vennootschap TUBAL voornoemde comparante 1 is eigenares in voorschreven gebouw van het appartement eerste verdieping en de kelder 2 in volle eigendom, ingevolge oprichting van genoemde vennootschap met inbreng van voorschot goed door de heer en mevrouw Bekx-Hendrickx verleden voor Mr Boeykens te Antwerpen op achttien december negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op veertien februari negentienhonderd eenennegentig, boek nummer 6. De Heer en Mevrouw Bekx-Hendrickx voornoemd eigenaars van voorschreven goed ingevolge onderhandse akte op één maart negentienhonderd vierentachtig, bekrachtigd ingegaan akte verleden voor notaris Cols te Antwerpen met tussenkomst van notaris Ducarme te Montigny-le-Tilleul op vijf oktober negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op negentien oktober daarna, boek 4240, nummer 19; aankoop van NOYER Rosina en Suzanne. Oorspronkelijk hoorde voor schreven goed toe voor de helft volle eigendom en de helft in vruchtgebruik aan de Heer Noyer Marc en voor ieder één/vierde in naakte eigendom aan Mevrouw NOYER Rosina en Suzanne voornoemd, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Brouhen te Fontaine-L'Evêque op achtentwintig april negentienhonderd zesenzestig. De Heer Noyer Marc voornoemd is overleden op twintig augustus negentienhonderd zevenenzeventig en zijn nalatenschap waaronder zijn aandeel : voorschreven goed is vervallen aan zijn twee voornoemde zusters Noyer Rosina en Suzanne ieder voor de helft in volle eigendom.

De Naamloze Vennootschap BUGGENEIND voornoemde comparant onder 2 is eigenares in voorschreven gebouw van het appartement, tweede verdieping, de kelder 3, de kamer 5 en de kelderkast 3 in volle eigendom, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Boeykens te Antwerpen met tussenkomst van notaris Houet te Waver op vijftwintig mei negentienhonderd achtennegentig overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zesentwintig mei negentienhonderd achtennegentig, boek 8560 nummer 8; aankoop van VANHEE 1)Béatrice Emmeline, 2)Martha Dais en 3)Guy Jean Camille Charles Marie. Oorspronkelijk hoort voorschreven goed toe aan de echtgenoten Vanhee Johannes en Kohn Martha ieder voor een onverdeelde helft in volle eigendom ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Wyns te Nijvel op vijftien maart negentienhonderd tweeënvijftig De Heer Vanhee Johannes is overleden op achttien januari negentienhonderd zevenenzestig en zijn nalatenschap waaronder zijn aandeel in voorschreven goed is vervallen voor de helft in vruchtgebruik aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Kohn Maria voornoemd en voor het restant aan zijn drie voornoemde kinderen Vanhee, ieder voor een gelijk deel, Mevrouw Kohn Martha voornoemd is overleden op dertig juni negentienhonderd drieëntachtig, en haar nalatenschap waaronder haar aandeel in voorschreven goed is vervallen aan haar drie voornoemde kinderen Vanhee, ieder voor een gelijk deel.

De Heer en Mevrouw WARLOP-BERTRAND voornoemde comparanten onder 3.a, Mevrouw WARLOP Anne voornoemde comparante onder 3.b, Mevrouw WARLOP Karin voornoemde comparante onder 3.c, de Heer WARLOP Yves voornoemde comparant onder 3.d en de Heer WARLOP Michel voornoemde comparant onder 3.e, zijn eigenaars in voorschreven gebouw van het appartement-winkel gelegen in de kelderverdieping

en de winkel-studio op de gelijkvloerse verdieping, de heer en mevrouw Warlop-Bertrand in vruchtgebruik

en de kinderen Warlop in naakte eigendom, ieder voor een gelijk deel, ingevolge akte verleden voor notaris Philippe Vanlatum te Oedelem, thans Beernem op twaalf oktober negentienhonderd negenennegentig in overschrijving; schenking door de heer en mevrouw Warlop-Bertrand voornoemd aan hun vier voornoemde kinderen. De Heer en Mevrouw Warlop-Bertrand waren volle eigenaars in gemeenschap, als volgt :

- deels ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Valerien Verheecke te Knokke-Heist op achttien mei negentienhonderd eenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zevenentwintig mei daarna, boek 1582, nummer 30; aankoop van de heer De Wilde Urbain Arthur te Knokke-Heist. Deze was er eigenaar van om het verkregen te hebben met een ander goed ten titel van bijzonder legataris uit de nalatenschap van zijn oom, de Heer Gustaaf De Smet, overleden te Ukkel op één november negentienhonderd vijfenvijftig, ingevolge zijn eigenhand testament van één december negentienhonderd vierenvijftig, bijvoegsel van twaalf december negentienhonderd vierenvijftig, neergelegd onder de minuten van notaris Verheecke op drieëntwintig november negentienhonderd vijfenvijftig, van welk bijzonder legaat hij aflevering kreeg bij akte verleden voor notaris Verheecke op zevenentwintig mei negentienhonderd eenenzestig. De Heer De Smet Gustaaf voornoemd was eigenaar ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Verheecke op acht juli negentienhonderd tweeënvijftig.

- deels ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Valerien Verheecke te Knokke-Heist op vijftwintig mei negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op negentien juni daarna, boek 2952, nummer 23; aankoop van MARCHAL 1) Leo Jacobus Andreas Petrus te Gent en 2) Jean Paul Arthur te Gent. De Heer Marchal Leo voornoemd en zijn echtgenote Mevrouw De Wilde Marie Louise kochten de blote eigendom va voorschreven goed van de Heer De Wilde Urbain voornoemd te Knokke-Heist. Mevrouw Capelle Marie Josephine, echtgenote van de Heer Emile Gilles te Brussel heeft bij akte verleden voor notaris Verheecke op veertien april negentienhonderd zesenzeventig verzaakt aan het vruchtgebruik welke zij uitoefende op het hiervoor beschreven goed. De Heer Urbain De Wilde en Mevrouw Marie Capelle voornoemd hebben zelfde goed verkregen uit de nalatenschap van de Heer Gustaaf De Smet, overleden te Ukkel op, één november negentienhonderd vijfenvijftig, ingevolge zijn eigenhandig testament van één december negentienhonderd vierenvijftig, en bijvoegsel van twaalf december negentienhonderd vierenvijftig, neergelegd onder de minuten van notaris Verheecke op drieëntwintig november negentienhonderd vijfenvijftig, vanaf welk bijzonder legaat hij aflevering kreeg bij akte verleden voor notaris Verheecke op zevenentwintig mei negentienhonderd eenenzestig. Mevrouw Marie Louise De Wilde, echtgenote van de Heer Leo Marchal voornoemd is te Gent overleden op achttien december negentienhonderd zevenenzeventig, nalatende voor enige en wettige erfgenaam haar enig kind de Heer Jean Paul Marchal voornoemd, behoudens de helft wettelijk vruchtgebruik toekomende aan haar overlevende echtgenoot.

De Heer DECLERCQ Jean voornoemde comparant onder 4.a, Mevrouw DECLERCQ Maria voornoemde comparante onder 4.b, de Heer DECLERCQ Pierre voornoemde comparant onder 4.c, en Mevrouw DECLERCQ Annie voornoemde comparante onder 4.d, zijn eigenaars in voorschreven gebouw in volle eigendom, ieder voor een gelijk deel in onverdeeldheid van het appartement gelijkvloers, de kelder 4 en de kamer 3 als volgt: het goed hoorde oorspronkelijk toe aan de Heer DECLERCQ Lucien Pierre Isidore Jean en zijn echtgenote Mevrouw DE KNOCK Jeanne Flora te Izegem, ingevolge aankoop van de Heer Wilfried Achilles Joris Coorevits en zijn echtgenote Mevrouw Suzanne Paula Cécile Malfait te Gent, ingevolge akte verleden voor notaris Fernand Sagon te Izegem op dertien februari negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op vijftwintig februari daarna, boek 513, nummer 5. De Heer Declercq Lucien voornoemd is overleden op dertien december negentienhonderd negentig en zijn erfenis waaronder zijn aandeel in voorschreven goed is vervallen aan zijn vier voormelde kinderen in naakte eigendom, ieder voor een gelijk deel en aan het vruchtgebruik aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw De Knock Jeanne voornoemd.

- Mevrouw De Knock Jeanne voornoemd is overleden op twintig juli negentienhonderd zevenennegentig, en haar nalatenschap waaronder haar aandeel in voorschreven goed is vervallen aan haar voorschreven kinderen, ieder voor een gelijk deel.

- De Heer VAN DER MEEREN Henricus voornoemde comparant onder 5 is eigenaar ten persoonlijke titel in voorschreven gebouw in volle eigendom, van het appartement derde verdieping, de kelder 4, kelderkast 4 en de kamer 4 ingevolge akte aankoop verleden vóór notaris De Cooman te Gent met tussenkomst van notaris André Van der Vorst te Elsene op drie december negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op negentien december daarna, boek 3311, nummer 4; aankoop, van Mevrouw WARNANT Jeanne. Alice Berthe Victorine te Brussel. Deze was er ten persoonlijke titel eigenares van ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Van Halteren te Ukkel op acht november negentienhonderd tweeënzestig.

Mevrouw HALLET Francine voornoemd en haar kinderen DEHON Bernard en DEHON Alain voornoemde comparanten onder 6 zijn samen eigenaars Mevrouw Hallet Francine voor de helft in volle eigendom en de helft in vruchtgebruik en het restant aan de kinderen Dehon, ieder voor de helft in voorschreven gebouw van het appartement op de vierde verdieping, de kelderkast 2 en de kamer 2-A5, ingevolge de erfenis van hun echtgenoot en vader de Heer DEHON Jacques Yves Marie Louis, overleden op achtentwintig februari negentienhonderd vijffennegentig en meer bepaald ingevolge zijn eigenhandig testament van tweeëntwintig april negentienhonderd drieënnegentig.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed ten persoonlijk titel toe aan de Heer Dehon Jacques voornoemd ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Pierre Van Halteren te Brussel met tussenkomst van notaris Ferdinand Mottard te Jupille-Luik op zes december negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op achttien december daarna, boek 172, nummer 4.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOESTEMMING OM TE BOUWEN

1. Voornoemde comparanten sub 1 verklaren bij deze voor zoveel als nodig zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor-bouwheer, voornoemde comparanten onder 7 en 8 aan het recht van natrekking haar toekomstige ingevolge artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die de promotor-bouwheer, voormeld, zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze afstand van hun recht van natrekking door comparant sub 1 heeft niet tot voorwerp de duizend dertien/tienduizendsten (1013/10.000sten) in de gehele grond welke zij zich voorbehoudt.

Aan deze onverdeelde aandelen in de grond, worden volgende hierna beschreven privatieve als accessoria aanbedeeld. :

- het appartement, genummerd "8", gelegen op de zevende verdieping.
- de kelder genummerd "7", gelegen in de kelderverdieping

2. Voornoemde comparante sub 2 verklaart bij deze voor zoveel als nodig zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor-bouwheer, voornoemde comparanten sub 7 en 8, het recht van natrekking haar toekomstige ingevolge artikels 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die de promotor-bouwheer, voormeld, zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze afstand van hun recht van natrekking door comparante sub 2 heeft niet tot voorwerp de duizend drieënzeventig/tienduizendsten (1073/10.000sten) in de gehele grond welke zij zich voorbehoudt.

Aan deze onverdeelde aandelen in de grond, worden de volgende hierna beschreven privatieven als accessoria aanbedeeld :

- het appartement, genummerd "5", gelegen op de vierde verdieping.
- de autostaanplaats genummerd "2", gelegen in de kelderverdieping.
- de kelder genummerd "5", gelegen in de kelderverdieping.

3. Voornoemde comparanten sub 3 verklaren bij deze voor zoveel als nodig zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor-bouwheer, voornoemde comparanten sub 7 en 8, aan het recht van natrekking hun toekomstige ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die de promotor-bouwheer, voormeld, zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze afstand van hun recht van natrekking door comparanten sub 3 heeft niet tot voorwerp de duizend/tienduizendsten (1.000/10.000sten) in de gehele grond welke zij zich voorbehouden.

Aan deze onverdeelde aandelen in de grond, worden de volgende hierna vermelde privatieven als accessoria aanbedeeld, zoals hiervoor vermeld:

- de handelsruimte, gelegen op de gelijkvloerse verdieping met duplex op de eerste verdieping,
- de kelder handelsruimte, gelegen in de kelderverdieping.

4. Voornoemde comparanten sub 4 verklaren bij deze voor zoveel als nodig zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor-bouwheer, voornoemde comparanten sub 7 en 8, aan het recht van natrekking hem toekomstige ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die de promotor-bouwheer, voormeld, zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze afstand van hun recht van natrekking door comparanten sub 4 heeft niet tot voorwerp de duizend drieënzeventig/tienduizendsten (1.073/10.000sten) in de gehele grond welke hij zich voorbehouden.

Aan deze onverdeelde aandelen in de grond, worden de volgende hierna vermelde privatieven als accessoria aanbedeeld, zoals hiervoor vermeld:

- het appartement genummerd "2", gelegen op de eerste verdieping.
- de autostaanplaats genummerd "4", gelegen in de kelderverdieping.
- de kelder genummerd "1", gelegen in de kelderverdieping.

5. Voornoemde comparanten sub 5 verklaren bij deze voor zoveel als nodig zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor-bouwheer, voornoemde comparanten sub 7 en 8, aan het recht van natrekking hem toekomstige ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die de promotor-bouwheer, voormeld, zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze afstand van hun recht van natrekking door comparante sub 5 heeft niet tot voorwerp de duizend dertien/tienduizendsten (1.013/10.1000sten) in de gehele grond welke zij zich voorbehouden.

Aan deze onverdeelde aandelen in de grond, worden de volgende hierna vermelde privatieven als accessoria aanbedeeld zoals hiervoor vermeld:

- het appartement genummerd "4", gelegen op de derde verdieping.
- de kelder genummerd "4", gelegen in de kelderverdieping.

6. Voornoemde comparanten sub 6 verklaren bij deze voor zoveel als nodig zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor-bouwheer, voornoemde comparanten sub 7 en 8, aan het recht van natrekking hem toekomstige ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die de promotor-bouwheer, voormeld, zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste. Deze afstand van hun recht van natrekking door comparante sub 6 heeft niet tot voorwerp de negenhonderd negenennegentig tienduizendsten (999/10.000sten) in de gehele grond welke zij zich voorbehouden.

Aan deze onverdeelde aandelen in de grond, worden de volgende hierna vermelde privatieven als accessoria aanbedeeld zoals hiervoor vermeld:

- het appartement genummerd "9", gelegen op de dakverdieping (achtste verdieping).
- de kelder genummerd "8" gelegen in de kelderverdieping

Voormelde verzakingen aan het recht van natrekking worden gedaan onder de volgende voorwaarden :

a) De eigenaars van de grond geven toelating aan de promotor-bouwheer om op voorschreven perceel grond een gebouw op richten dat zal onderworpen zijn aan het stelsel van de mede-eigendom.

b) Het gebouw zal opgericht worden onder de uitsluit verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor comparanten sub 7 en 8, zodat de comparanten sub 1 tot en met 6 hieromtrent nooit zullen kunnen verontrust of aangesproken worden.

c) De verzaking aan het recht van natrekking wordt toegestaan voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf heden.

d) Alle verschil in min of meer in de oppervlakte van voorschreven grond, zal tot voor- of nadeel van de recht hebben van de verzaking aan het recht van natrekking zijn.

e) Ingeval van betwistingen tussen de comparanten inzake voormelde verzaking aan het recht van natrekking zijn enkel de rechtbanken van Brugge bevoegd.

f) Bepalingen inzake het bodemdecreet :

1. De comparanten verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringdecreet.

2. De comparanten verklaren voor onderhavige akte op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op negentwintig mei negentienhonderd negennegentig, voor het kadastraal perceel sectie E nummer 40 overeenkomstig artikel 36 paragraaf 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking :

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten te Mechelen, 29.05.1999 getekend.

ir.lic.jur.Wilfried De Nijs inspecteur-generaal".

3. De comparanten verklaren te goeder trouw met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de comparanten of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

g) De constructies van voormelde kavels welke hier juridisch tot stand zijn gebracht en hierna uitvoeriger aangeduid zullen worden zullen het voorwerp uitmaken van onderhandse aannemingsovereenkomst en gesloten tussen de voornoemde comparanten sub 1, 2, 3, 4, 5 en 6 en de promotor-bouwheer, de comparanten sub 7 en 8.

HOOFDSTUK 2. - VESTIGING MEDE-EIGENDOM

De comparanten sub 7 en 8 hebben ons, notarissen verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "Residentie SURISE" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de gedwongen mede-eigendom (thans artikel 577-2 § 9 en de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek).

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

- a) een privaatief deel
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen

HOOFDSTUK 3. - RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt dan de benaming "**vereniging van mede-eigenaars gebouw Residentie SUNRISE**, te Knokke-Heist hoek Zeedijk - Strandstraat nummer (nog toe te kennen)"

- Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus

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

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd, op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens afwijkingen opgenomen in het reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK 4. - AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Comparanten sub 7 en 8 overhandigen mij, werkende notaris, de hierna opgesomde documenten, die aan deze akte gehecht worden om er één geheel mee te vormen :

1. Een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester Schepenen van de Gemeente Knokke-Heist op negenentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig onder nummer 98/3 dossiernummer AROL 8.11/31043/2872.1.

2. Vier goedgekeurde plannen opgemaakt en ondertekend door Architect E & L PROJECTS BVBA te Kortrijk, Kennedypark nummer 16 b :

- Plan blad 01/04 bevat de tekening van de inplanting omgevingsplan, liggingsplan, kelder, gelijkvloers, duplex, gelijkvloers.

- Plan blad 02/04 bevat de tekening van de verdiepingen en profielen

- Plan blad 03/04 bevat de tekening van de gevelzichten en de doorsnede 1 -1.

- Plan blad 04/04 bevat de tekening van doorsneden 2-2 en 2-3.

Deze plannen blijven aan onderhavige akte gehecht om er mee geregistreerd, doch niet overgeschreven te worden.

WIJZIGING DER PLANNEN.

De comparanten sub 7 en 8 behouden zich het recht voor de plannen te wijzigen :

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

De comparanten sub 7 en 8 zullen eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw wat betreft de privatieve delen te wijziging door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere kavels één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer kavels, mits de volgende beperkingen :

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer een kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte kavels;

- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw.

De comparanten sub 7 en 8 behouden zich het recht om het uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie toe te kennen aan de eigenaars van privatieve kavels, alhoewel deze niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven worden in deze akte. Door de toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.

De comparanten sub 7 en 8 hebben het recht, tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is, mogen de comparanten sub 7 en 8 steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

HOOFDSTUK 5. - ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Algemeen.

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar rechts voorgangers.

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzitter in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die louter door hun aankoop, deze onderschrijven.

Dit geldt ondermeer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavels op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

HOOFDSTUK 6 - SCHEIDINGSMUREN.

De vereniging van mede-eigenaars behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zij op de grens met aanpalende eigendommen zouden hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt zij zich het recht voor om alleen over gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

I. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

1. Juridische verdeling van het complex

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend /tienduizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

2. Beschrijving van de privaatieve kavels

A. Opsomming van de privaatieve kavels

I. Het gebouw wordt gesplitst in de hierna volgende privaatieve kavels.

1) Kelderverdieping

De kelderverdieping bestaat uit volgende kavels :

- Negen (9) kelders genummerd van een tot en met negen, zoals aangeduid op voormeld plan blad 01/04 elke kelder omvattende in privaatieve eigendom : de kelder zelf en de toegangsdeur.

- De kelder handelsruimte, zoals aangeduid op voormeld plan blad 01/04, omvattende in privaatieve eigendom : de kelder zelf en de toegangsdeur.

- Een garage met mechanisch systeem, met vier (4) autostaanplaatsen zoals aangeduid op voormeld plan blad 01/04, elke autostaanplaats omvattende in privaatieve eigendom : de autostaanplaats zelf.

2) Gelijkvloers en duplex-verdieping

Het gelijkvloers en duplex-verdieping is gesplitst in twee kavels als volgt :

a) Een handelsruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 02/04, omvattende in privaatieve eigendom :

- Op de gelijkvloerse verdieping : de handelsruimte zelf, de trap naar de duplex handelsruimte, de trap naar de kelder- handelsruimte, evenals de kelder handelsruimte gelegen in de kelderverdieping.

- Op de duplex-verdieping : de duplex-handelsruimte, het lokaal CV en de trap duplex.

b) Het appartement genummerd "1", zoals aangeduid op voormeld plan blad 02/04, gelegen op de duplex-verdieping, omvattende in

privatieve eigendom : Hall, W.C., living, keuken, berging, terras, slaapkamer 1 en badkamer.

3) Eerste tot en met zevende verdieping

De eerste verdieping tot en met de zevende verdieping bestaat per verdieping uit telkens één appartement, zoals aangeduid op plan blad 02/04, als volgt :

a) De appartementen genummerd van "2" tot en met "8", elk appartement omvattende in privatieve eigendom : Hall, berging, W.C., keuken, living, terras met terraskast, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, terras en badkamer.

4) De dak verdieping

De dakverdieping bestaat uit één kavel als volgt :

a) Het dakappartement genummerd "9", zoals aangeduid op voormeld plan blad 02/04, omvattende in privatieve eigendom: Hall, W.C., berging, keuken, terras, living, terras met terraskast, slaapkamer 2 met douche, slaapkamer 1, badkamer en een berging, evenals de vrije ruimtes in de zolderverdieping.

B. Onderdelen van privatieve kavels:

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

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen- geraamte;
- de plafonnering
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en de bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van één kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen of tot gebruik van meer dan één privaatief.

3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

A. Opsomming

1) Kelderverdieping :

- De trapzaal met trap, de lift met lifthall en liftschacht, de fietsberging, het vuilnislokaal appartementen, de berging kuisgerief, tellerlokaal gas en water, sas, de gangen leidend naar de privatieve kelders, het mechanisch garagesysteem, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

2) Gelijkvloers :

- De inkomsas en gemeenschappelijke hall; het parlofoonsysteem met elektrische deuropener, de trap en trappenzaal naar de verdiepingen, de trap en trappenzaal naar de kelder, de lift met lifthall en liftschacht, de trap naar de fietsenberging, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, het mechanisch garagesysteem.

3) De verdiepingen :

- De traphall met trap, de lift met lifthall en liftschacht, bordes, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

4) Niveau van het dak:

- Het dak met zijn bekleding, de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen..

B. Gemeenschappelijke zaken :

a/ Zaken in onverdeeldeheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars van het gebouw worden gebruikt

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

- de grond; de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de gangen tussen de kelders;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk;
- het mechanisch garagesysteem;
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de trapzalen met trappen, de lift, lifthall en liftschacht;
- het dak met zijn bekleding;
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie- en radiodistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;

- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en bel installatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

b/ Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

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

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

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel hierna

c/ Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen, zoals hierna bepaald
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.
- het mechanisch garagesysteem.

§ 1 - Statuut van de dakterrassen op de dakverdieping.

Ingevolge de achteruitbouw van de dakverdieping komen hier dakterrassen.

Het uitsluitend genot van deze terrassen behoort tot het eigendomsrecht van de appartementen op de dakverdieping op alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeiend uit het gebruik van deze terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van de begunstigde kavels. Overige kosten zoals onder andere deze betreffende waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer ten laste van de gemeenschap.

§ 2- Statuut van de overige terrassen.

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen.

Waar hiervoor bij beschrijving van de privatieve kavels wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen: en niet het eigendomsrecht.

4. Vaststelling van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in de volgend verhoudingen :

- Negen kelders in de kelderverdieping
genummerd van "een" tot en met "negen" met ieder
3/10.000sten, of samen zevenentwintig/tienduizendsten 27/10.000sten

- De kelder handelsruimte in de kelder- verdieping : vijftig/tienduizendsten	50/10.000sten
- Vier autostaanplaatsen in de kelder- verdieping genummerd van een tot en met vier" met ieder zestig/tienduizendsten, of samen tweehonderd veertig/tienduizendsten	240/10.000sten
- De handelsruimte gelegen de gelijkvloerse- en duplexverdieping : negenhonderdvijftig/tien- duizendsten	950/10.000sten
- Het appartement genummerd "1", gelegen op de duplex-verdieping : zeshonderd zevenenzestig /tienduizendsten	667/10.000sten
- Het appartement genummerd "2" gelegen op de eerste verdieping: duizend en tien/tienduizendsten	1.010/10.000sten
- Het appartement genummerd "3" gelegen op de tweede verdieping: duizenden tien/tienduizendsten	1.010/10.000sten
- Het appartement genummerd "4" gelegen op de derde verdieping: duizenden tien/tienduizendsten	1.010/10.000sten
- Het appartement genummerd "5" gelegen op de vierde verdieping: duizenden tien/tienduizendsten	1.010/10.000sten
- Het appartement genummerd "6" gelegen op de vijfde verdieping: duizenden tien/tienduizendsten	1.010/10.000sten
- Het appartement genummerd "7" gelegen op de zesde verdieping: duizenden tien/tienduizendsten	1.010/10.000sten
- Het appartement genummerd "8" gelegen op de zevende verdieping : duizenden tien/tienduizendsten	1.010/10.000sten
- Het dakappartement genummerd "9" gelegen op de dakverdieping: negenhonderd zesennegentig/ tienduizendsten	996/10.000sten
	<hr/>
Totaal : tienduizend/tienduizendsten :	10.000/10.000ste n

II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1. - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

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

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

3.1 Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

3.2 Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen (schotel) antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

3.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

3.4 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van bewoners, zowel op de deuren van de private kavels als op brievenbussen, bij de belinstallatie of op de kelderdeuren. De syndicus waakt hierover.

3.5 Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht bij glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken, dit alles indien er glasgordijnen worden aangebracht.

Overgordijnen dienen voorzien te zijn van een bleke voering aan straatzijde, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden, zonnetenten en rolluiken.

3.6 De winkel gelegen op het gelijkvloers mag bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, zolang deze activiteiten stroken met positieve lijst opgenomen in artikel 5.4., hierna vermeld. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel achter de ramen uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten voor de winkel op het gelijkvloers die bestemd is voor commerciële doeleinden en die binnen de grenzen van de muren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

De aan binnenzijde of eventueel aan de buitenzijde aan te brengen reclame dient het verzorgd voorkomen van het gebouw te eerbiedigen.

Artikel 4. Werken aan private kavels.

4.1 Wanneer werken aan private kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na diens bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan. Eventuele erelonen van de architect worden op de aanvrager verhaald.

4.2 Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

A. De verdiepingen.

5.1 De kavels zijn enkel bestemd tot privéwoning.

5.2 De kavels die bestemd zijn tot privéwoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

5.3 De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor de beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

B. De gelijkvloerse verdieping.

5.4 De winkels gelegen op de gelijkvloerse verdieping mogen enkel gebruikt worden als :

- kantoren met volgende activiteiten : banken, boekhouding, immobiliën en interimkantoor,
- vrije beroepen : advocaten, notarissen, architecten,
- praktijken : dokters, tandartsen, kinesisten, schoonheidsinstituten-massages,
- kapsalon,
- apotheek,
- iedere handel in kleding, linnen, lingerie, binnenhuisinrichting, antiek-brocantes, fotografie, juwelen, kunst, maroquinerie, schoenen, snoep en pralines, drogisterij, sportartikelen, rookwaren, dranken, bloemen, brillen, meubelen, elektrische en huishoudtoestellen, muziekinstrumenten, speelgoed, kranten en papierwaren, tapijten, stoffen, parfumerie, design, computers en software, autoaccessoires en medische apparaten.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om, alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig voor gezegde bestemmingen.

Elke wijziging van gebruik van de gelijkvloerse verdieping zal de voorafgaandelijke goedkeuring dienen te verkrijgen van de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen

Artikel 6. Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk recht of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; of de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze woont.

Artikel 7. Verhuring.

7.1 De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

7.2 Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot

naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 3 en 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

7.3 Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

7.4 Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

7.5 De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en bureu, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

7.6 Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

7.7 Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

8.1 Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

8.2 De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding; en desnoods zonder verwijl toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Artikel 8/bis. Rechtsvorderingen met betrekking tot privatieve kavels

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

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken: onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, aan intercommunale vereniging, een instelling van openbaar net; daarbij kan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomst ook bij notariële akte vast te leggen. Voormelde contracten kunnen door de bouwheer worden gesloten tot de voorlopige oplevering van de gemene delen. Na deze datum kunnen ze indien nodig, verlengd worden door de syndicus in opdracht van de algemene vergadering.

Artikel 12. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een ~~unanieme~~ beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars met een meerderheid van drie / vierden van de uitgebrachte stemmen.

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken.

13.1 De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen, **overeenkomstig de bepalingen van onderhavig reglement.**

13.2 Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 14. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

14.1 Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

14.2 Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet wordt bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

14.3 Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

15.1 Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

15.2 De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 16. Opsomming.

16.1 Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de?! gemeenschappelijke zaken;

16.2 De schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

16.3 Alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

Van: Theoma | Advocatenkantoor <info@theoma.be>
Verzonden: woensdag 8 februari 2023 10:16
Aan: Syndic - Agence Het Zoute
Onderwerp: RE: Res. Sunrise - Strandstraat 2 - 8300 Knokke #14487# RESIDENTIE SUNRISE#

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Geachte,

Uw onderstaand bericht goed ontvangen.

Ik lees inderdaad in de statuten dat alle lasten tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien. De afwijkende verdeelsleutel die is voorzien stelt: *“De eigenaars van de handelsruimte op de gelijkvloers en duplex-verdieping zullen enkel bijdragen in de dagelijkse lasten betreffende de verzekering van het gebouw en de kosten van de syndicus, welke kosten verdeeld zullen worden over de tien/duizend tien/duizendsten. Alle overige dagelijkse kosten zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars ter uitsluiting van de eigenaars van de handelsruimte op de gelijkvloerse en duplexverdieping, in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.”*

Persoonlijk heb ik het moeilijk met deze bijzondere verdeelsleutel. Omdat zij wellicht strijdig is met de dwingende wetgeving, met name artikel 3.81 BW, welk stelt: *“De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut van deze accessoria voor elk van de private delen. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria naar eigen inzicht ook combineren.”*

Voor tal van kosten, bijvoorbeeld poetsen van de inkom en de trapzalen, lift, herstellingen in de inkom of trapzalen, ... kan inderdaad gezegd worden dat de winkel en duplexverdieping hier geen enkel nut van hebben, reden waarom zij er niet in dienen bij te dragen. Komen we evenwel aan de essentie van de structuur, t.t.z. de gevels, het dak, dan is het o.i. ten onrechte dat de winkel en de duplex-verdieping zouden uitgesloten zijn van deze kosten. Deze private hebben immers ook nut van de gevels en van het dak van het gebouw, zodat zij hier wel degelijk dienen in bij te dragen, hetzij naar verhouding van hun nut, hetzij naar verhouding van hun waarde. Deze wetgeving is van dwingend recht, wat betekent dat er niet van kan worden afgeweken.

Ik meen dan ook dat uw commissaris het bij het rechte eind heeft en dat de grote werken aan de negende verdieping ook aan de winkel en duplex-verdieping moet aangerekend worden.

Met bijzondere hoogachting,

Ivan COPPENS

Theoma*
advocatenkantoor

Riddersstraat 13 | 8000 Brugge
T 050 44 40 30 | F 050 34 10 26
info@theoma.be

www.theoma.be

Theoma advocatenkantoor vof | voor de algemene voorwaarden van toepassing op de diensten die wij leveren aan ons cliënteel klik [hier](#) | voor ons privacy beleid, klik [hier](#).

From: Syndic - Agence Het Zoute [mailto:syndic@hetzoute.be]

Sent: dinsdag 7 februari 2023 15:58

To: Theoma Advocatenkantoor <info@theoma.be>

Subject: Res. Sunrise - Strandstraat 2 - 8300 Knokke

Geachte Mr. Coppens,

Wij hebben 2 jaar terug de Res. Sunrise overgenomen en er is enige twijfel over de manier waarop de lasten moeten worden verdeeld. (zie basisakte in bijlage blz. 25)

Er zijn net grote werken geweest aan het terras 9^{de} verdiep en volgens de bijzondere verdeelsleutel, dient de handelsruimte enkel mee te betalen in de verzekering en beheer syndicus.

Alle overige dagelijkse kosten vallen ten laste van de andere mede-eigenaars.

Volgens de commissaris vallen erelonen advocaten, gevelwerken, dakwerken, ... niet onder dagelijkse lasten en zijn ze eveneens ten laste van de handelsruimte.

Graag uw advies.

Nog een fijne namiddag.

Met vriendelijke groeten,
Cordialement,

Kathleen Goeminne

Tel: +32 50 62 01 02

Website: www.hetzoute.be



Agence
Het Zoute



16.4 De kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

16.5 Belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

16.6 Alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17. Bijdrage in de lasten.

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

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

Artikel 18. Verdeling van de lasten.

18.1 Algemene verdeelsleutel

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

18.2 Bijzondere verdeelsleutel

a. De eigenaars van de handelsruimte op de gelijkvloers en duplex-verdieping zullen enkel bijdragen in de dagelijkse lasten betreffende de verzekering van het gebouw en de kosten van de syndicus, welke kosten verdeeld zullen worden over de tien/duizend tien/duizendsten. Alle overige dagelijkse kosten zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars ter uitsluiting van de eigenaars van de handelsruimte op de gelijkvloerse en duplexverdieping, in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

b. De lasten betreffende het mechanisch garagesysteem zullen uitsluitend verrekend worden tussen de eigenaars van een auto standplaats, ter uitsluiting van de overige eigenaars.

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

Hiervan wordt afgeweken in het geval voorzien onder artikel 15.2 van onderhavig reglement.

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

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

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

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

Artikel 19. Werk- en reservekapitaal.

19.1 Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

19.2 Reservekapitaal

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

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 20. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 21. Overdracht van een kavel.

21.1. Onbetaalde kosten verplichtingen van de syndicus bij overdracht

~~In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.~~

~~21.1.1 De kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor, de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de, betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~21.1.2 De kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke gedeelten waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~21.1.3 De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 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.

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

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

2° een staat van de oproepen tot 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.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld: evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen ~~twee weken de maand~~ van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

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

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

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

21.2 Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 ~~die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar~~ tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt, door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

21.3 Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft ~~onder het beheer~~ eigendom van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

§ 5. Onbetaalde kosten

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

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

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

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen in gemeenschappelijke lasten.

22.1 De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

22.2 De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met de interesten, kosten en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

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

Artikel 23. Brandverzekering.

23.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

23.2 De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen, of eruit vallen, en door het getroffen worden van enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot de schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

23.3 Genieten de verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer en de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

23.4 De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 24. Aansprakelijkheidsverzekering.

24.1 De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

24.2 Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

24.3 De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars afgesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 25. Gemeenschappelijke baten en lasten.

25.1 De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot gebruik bestemd.

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

25.3 Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van liet hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege niet leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. ~~Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.~~

Afdeling 4.- Vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 26. Naam.

De vereniging draagt de naam "vereniging van mede-eigenaars van Residentie" vermeld in de basisakte, met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Artikel 27. Duur.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genoemd door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577/12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 28. Zetel.

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.
Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus

Artikel 29. Doel.

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

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

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

Afdeling 5 - De algemene vergadering.

Artikel 30. Omschrijving.

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

Artikel 31. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij kan nochtans, mits bijzondere motivering, ook beslissen over de werken aan bepaalde privative 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.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

31.1 De beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privative delen uit te voeren werken.

31.2 Het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.

31.3. De verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

31.4 De wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen, en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

31.5 De herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadig ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven,

over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en over de aanstelling van een commissaris van de rekeningen.

Artikel 32. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet door deze statuten bepaald.

Artikel 33. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

33.1 De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

33.2 ~~De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.~~ De jaarlijkse algemene vergadering gaat telkens door in de periode van de eerste vijftien dagen van de maand juni.

33.3 De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 34. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

34.1 De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus.

34.2 De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

34.3 De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan ~~de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.~~ tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De 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. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 35 van huidig reglement.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom (indien deze is ingericht), die hij heeft ontvangen 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.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom (indien deze is ingericht), de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. De agendapunten die de syndicus ontvangen heeft tot drie

weken voor aanvang van de periode van vijftien dagen waarin de statutaire vergadering dient plaats te vinden, worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

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

34.4 De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen,
- hetzij op vraag van één of meer mede-eigenaars die samen minstens een 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.

- hetzij door de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen en het belang van de mede-eigendom dit vereist.

- hetzij op bevel van de rechter, hiertoe aangezocht door een mede-eigenaar, dit binnen een termijn die de rechter laatste vaststelt, en ten einde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 35. Samenstelling algemene vergadering.

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

35.2 Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus, niettegenstaande diens recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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

35.3 In geval van ~~splitsing van het eigendomsrecht van een kavel~~ of ~~wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeelde~~ 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 ~~dat recht zal uitoefenen~~ hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

Artikel 36. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan 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 minstens voor de helft van de aandelen- in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

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

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken vijftien dagen bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 37. Bureau van de vergadering.

37.1 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen. De voorzitter moet verkozen worden onder de mede-eigenaars.

37.2 Bij ontstentenis van 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 een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 38. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

38.2 Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

38.3 Een persoon die de door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld of die voor de vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

38.4 Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 39. Meerderheidsvereisten.

39.1 De besluiten van de algemene vergadering worden bij **volstrekte meerderheid** van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, genomen, behalve voor de hierna vermelde

aangelegenheden die, overeenkomstig de wet, een bijzondere meerderheid vereisen.

39.2 Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

39.3 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

- Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, ~~met uitzondering van het gebruiks- en genotsrecht van het dak en de terrassen waarvoor eenparigheid van stemmen vereist wordt, zoals voorzien in artikel 39.5.~~

- Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

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

- over de eventuele oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom.

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

- 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 wijzig geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

39.4 De algemene vergadering beslist met eenparigheid een meerderheid van vier/vijfden van stemmen:

- Over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van mede-eigendom.

- Over de wijziging van het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het dak en de terrassen.

- Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed.

- Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstellingen van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.

- Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

- Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijk onroerende goederen.

- over de wijziging van de statuten ter creatie van deelverenigingen zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

- onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, 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.

39.5 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

- Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom.

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

Wanneer desgevallend tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

- Over elke beslissing van de algemene vergadering b« treffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- Over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

Artikel 40. Notulen van de algemene vergaderingen.

40.1 Van de vergaderingen worden door de syndicus notulen opgemaakt, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. ~~die onder- tekend worden door de syndicus en de leden die zulks wensen als hun lasthebbers.~~

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

40.2 Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

40.3 Deze notulen worden daarenboven binnen de dertig dagen opgetekend in een register dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daartoe gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

40.4 De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

40.5 Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent; hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

40.6 Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn;

genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren, op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpeijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 40/bis – 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 en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 41. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

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.

Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Zo kan 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.

Afdeling 6. De syndicus

Artikel 42. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 43. Benoeming.

43.1 De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is

bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus. Indien de algemene vergadering geen syndicus aanstelt, wordt deze aangesteld door de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

43.2 De syndicus kan ingeschreven zijn op het tableau van het vastgoedinstituut van beroepsmakelaars-beheerders, maar kan ook één van de mede-eigenaars zijn.

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

43.4 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar, 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.

43.5 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaald duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bekendmaking.

44.1 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder ogenblik zichtbaar is, bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

44.2 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming; de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, ~~op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars~~, het register van beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van orde, kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 45. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht :

45.1 De algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend, moet worden getroffen;

45.2 De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

45.3 De beslissingen van die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

45.4 De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

45.5 Alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

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

45.6 Waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

45.7 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

45.8 Aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

45.9 De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen:

45.10 Namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

45.11 De vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

45.12 Aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan binnen de dertig dagen na diens verzoek;

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

45.14 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;

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

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

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

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

45.19 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;

45.20 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;

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

45.22 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;

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

45.24 In het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 46. Bevoegdheid.

46.1 De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

46.2 De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 47. Aansprakelijkheid.

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 bepaalde doeleinden.

Artikel 48. Vergoeding.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en die kosten zijn ten laste van de vereniging.

~~Deze vergoeding zal bepaald worden volgens de barema's van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.) of van de Confederatie der Immobiliënberoepen van België (C.I.B.).~~

Afdeling 6 / bis. Controle organen van de mede-eigendom

Artikel 49. Raad van ~~beheer~~ mede-eigendom.

49.1 De raad van ~~beheer~~ mede-eigendom desgevallend benoemd door de algemene vergadering, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter, gekozen onder de mede-eigenaars.

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

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

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

~~49.2 De raad van beheer treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden,, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering. De beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.~~

~~De raad van beheer heeft een onbeperkt recht van toezicht op de rekeningen en de stukken.~~

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

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

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

Artikel 49/bis – De commissaris van de rekeningen

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

Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

Afdeling 7. Ontbinding en vereffening.

Artikel 50. Ontbinding.

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

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

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

Artikel 51. 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 52. 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 vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de artikelen 1846 tot 188 en 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen ~~van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.~~

Artikel 53. Afsluiting vereffening.

De afsluiting van de vereffening wordt bij 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-eigenaar gedurende tenminste vijf jaar moeten worden bewaard;

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

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

III.- REGLEMENT VAN ORDE

Hoofdstuk 1. - Draagwijdte - Wijzigingen.

Artikel 54. Algemeen.

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

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

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De wijzigingen aan het reglement van orde zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moet opgelegd worden aan alle medecontractanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechte van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

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

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

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, 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 pist aangetekende brief.

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

Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter 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.

Hoofdstuk 2.- Onderhoud.

Artikel 56. Algemeen.

De werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de dringende werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

De algemene vergadering kan, mits bijzondere motivering en mits hieromtrent te beslissen met een drie/vierde meerderheid, ook beslissen om de onderhoudswerken aan de privatieve delen, om economische of technische redenen, te laten uitvoeren door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

Hoofdstuk 3.- Verscheidene verbodsbepalingen.

Artikel 57. Algemeen.

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, c de terrassen en de balkons geen kentekens, noch reclameborden eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goede uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Het is verboden schotelantennes en andere antennes aan te brengen aan de gevel of op de terrassen.

3. Aan de voorgevel zijn alleen witbeige gevoerde over gordijnen toegelaten.

4. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

5. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen: van zijn familieleden, kinderen en personeel.

6. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's kinderwagens, speelgoed, enz...

7. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen enz.

8. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepast huishoudelijke apparaten.

9. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

10. In de fietsenberging mogen enkel fietsen geplaatst worden. Elke kavel heeft het recht maximum fietsen te plaatsen in voormelde fietsenberging.

11. In de privatieve kelders mogen geen bederfbare goederen of stoffen worden geplaatst, noch vuilnis en afval.

Artikel 58. Telefoon - Kabeltelevisie - Radio.

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparanten sub 7 en 8 en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijk gedeelten van het gebouw en de private kavels. I

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparanten sub 7 en 8 en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen in het gebouw of op de grond van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de elektriciteit), bekomt de comparanten sub 7 en 8 van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te kunnen onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen.

Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappij en maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributiemaatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan.

Enkel deze distributiemaatschappijen hebben er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdienstbaarheden van doorgang of toegang

voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

Artikel 59. Publiciteit.

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Het is de eigenaar van het handelsgelijklvloers toegelaten een publiciteitsbord aan te brengen aan de gevels van de kavel, doch onder de vloerplaat van het appartement op de eerste I verdieping.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt. Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. De plakkaaten mogen echter niet permanent aangebracht worden.

Artikel 60. Huisdieren - gedoogzaamheden.

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts als gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere; kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen: vast te stellen door de algemene vergadering, per dag vertraging beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag der dwangsom zal in het reservefond gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huis dieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventueel aangerichte schade.

Artikel 61. Moraliteit - Stilte - Welvoeglijkheid.

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijk en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader". Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze de leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers. Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallatie is

toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden. Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden te uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijk er sanitaire installaties, en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers.

De appartementen of andere privaatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

Hoofdstuk 4.- Overdracht der verplichtingen - Verhuring.

Artikel 62.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaars-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te maken.

~~Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.~~

Hoofdstuk 5.- Diverse bepalingen.

Artikel 63.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

Hoofdstuk 6.- DIVERSE SLOTBEPALINGEN.

1/ De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door

artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken.

Statutaire bepalingen die mogelijks niet zouden stroken met de vigerende wetgeving worden geacht van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

2/ Deze basisakte vormt een geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

3/ Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

4/ Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavel in dit gebouw, en de ondergetekenden sub 7 en 8. De ondergetekenden sub 1 tot en met 6 zullen dus geen enkele kosten dienaangaande dragen.

5/ Vertaling.

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlands tekst is rechtsgeldig.

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 of de groep van gebouwen gelegen zijn.

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.

6/ Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van; de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

7/ Bevestiging van identiteit.

De ondergetekende notarissen bevestigen op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen.

VOLMACHT

Comparanten sub 1 tot en met 8, vertegenwoordigd als gezegd, voor zoveel als nodig gebruik makend van de mogelijkheid om in de plaats te stellen:

1. Ieder van de bestuurders of gedelegeerd-bestuurders van de vennootschappen, evenals van de leden van de tijdelijke vereniging

2. Mevrouw Miermans Barbara, notarisbediende, wonende te Lanaken, Waterstraat nummer 59.

3. Mevrouw Jackers Hilda, notarisbediende, wonende te Riemst (Genoelselderen) Onze Lieve Vrouwstraat nummer 15.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen :

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd Residentie "SUNRISE" evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken en eventueel de wijzigende basisakten te doen opstellen.

En dit in der minne of gerechtelijk uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, de wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, koster en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen, of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeiden van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid, van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan. Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Bilzen (Eigenbilzen) op voormelde datum. Na voorlezing van de akte en haar bijlagen, hebben comparanten met ons tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd notarissen, getekend.