

RESIDENTIE ZONNEWEELE

Zeedijk 161 – Golvenstraat 3
8300 Knokke-Heist (Knokke)
0817.590.432

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wetten van 2 juni 2010, 15 mei 2012 en
18 juni 2018 en overeenkomstig de wet van 4 februari 2020 tot invoering van
boek 3 “Goederen”*

Y&E Invest BV
Flamincka Park 25A
8490 Jabbeke
RPR Brugge
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Het jaar negentienhonderd vijf en zestig, de zestiende februari.

Voor ons, Meester Stefaan De Wolf, notaris, te Kruishoutem.

Zijn verschenen:

1/

2/

3/

4/

5/

6/

Dewelke verschijners, voorafgaandelijk aan de basisakte voorwerp van huidige akte, ons hebben uiteengezet hetgeen volgt :

Verschijners zijn eigenaars van:

Badstad Knokke aan Zee.

Een perceel bouwgrond, met pas begonnen herbouwingswerken, te Knokke aan Zee, hoek Zeedijk 161 en Golvenstraat 3, vroeger gekadastreerd Sectie A, nummer 272/Q/9 en 272/i/2, en thans gekadastreerd Sectie E, nummers 25 en 64, voor ene grootte van honderd vier en veertig vierkante meter.

Oorsprong van Eigendom.

Verbintenis samen te bouwen.

Verschijners zijn overeengekomen en verbinden er zich onwederroepelijk toe op voorschreven grond een winkel- en appartementsgebouw op te richten, dat de benaming zal dragen van “Zonneweelde”, en waarvan de verdiepingen de privatieve eigendom zullen zijn van ieder van hen.

Dit gebouw zal opgericht worden op gemeenschappelijke kosten voor wat betreft de ruwbouw der gemeenschappelijke delen, en op ieders respectievelijke kosten voor wat de privatieve delen en hun afwerking betreft, volgens de eigendomsaanwijzing hierna aangeduid.

Deze oprichting zal geschieden volgens de plans opgemaakt door de Heer Architect Pol Desmedt, te Knokke, Elisabethlaan, hierna nader omschreven en aan deze gehecht.

Eigendomsaanwijzing.

Verschijners verklaren de horizontale verdeling van het op te richten gebouw te doen in een handelsappartement en zes woonappartementen, zoals hierna nader omschreven.

Deze wilsverklaring brengt vanaf dit ogenblik zeven appartementen tot stand, ieder een onderscheiden goed uitmakend, hebbend ieder als onafscheidbare aanhorigheid het getal duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder voorschreven grond, zoals hierna nader bepaald.

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

1/ Het duplex-handelsappartement van het gelijkvloers en tussenverdieping, met de erbij behorende kelders, zoals hierna beschreven, blijft in onverdeeldheid tussen verschijners voor de termijn van minstens vijf jaar vanaf heden.

2/ Het appartement eerste verdiep met kelder Eén wordt privatieve eigendom van

Het appartement tweede verdiep met kelder Twee wordt privatieve eigendom van

Het appartement derde verdiep met kelder Drie wordt privatieve eigendom van

Het appartement vierde verdiep met kelder Vier wordt privatieve eigendom van

Het appartement vijfde verdiep met kelder Vijf wordt privatieve eigendom van

Het appartement zesde verdiep met kelder Zes en het solarium op het plat dak wordt privatieve eigendom van

Verzaking aan Natrekking.

Verschijners verklaren zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking dat hen toekomt krachtens de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het oud burgerlijk wetboek ten voordele van elkander, en voor zover dit recht van natrekking voor ieder van hen geen betrekking heeft op het duplex-handelsappartement en op het respectievelijk appartement dat aan ieder van hen werd toebedeeld en voorbehouden, en op de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen van het onroerend goed.

BASISAKTE.

Met het oog op de horizontale verdeling van de eigendom hebben de comparanten beslist het onroerend goed “Zonneweelde” te stellen onder het regiem van mede-eigendom en het een onroerend statuut te verlenen, gelijkvormig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, vormende artikel 577 bis van het oud burgerlijk wetboek.

Ten einde dezer werd een reglement van mede-eigendom opgesteld dat de rechten van eigendom en mede-eigendom bepaalt, de manier waarop de gemene gedeelten zullen worden beheerd, en de bijdragen vastlegt van elke mede-eigenaar in de gemene uitgaven.

Dit reglement omvat :

De regeling nopen de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring, het genot en desgevallend de transformatie of heropbouw van al of een gedeelte van het onroerend goed.

Deze schikkingen en de erfdiensbaarheden die er uit voortvloeien zijn verplichtend voor alle mede-eigenaars, zo tegenwoordige als toekomstende, en slechts voor wijziging vatbaar in de daarin gestelde voorwaarden.

Dit statuut zal overigens tegenstelbaar zijn aan iedereen door de overschrijving ten eerste kantore der grondpanden te Brugge.

Verschijners leggen neer om aan deze gehecht te worden drie plans betreffende het op te richten gebouw, opgemaakt door de Heer Architect Pol Desmidt, te Knokke, en omvattend:

1. Plan van kelder, gelijkvloers, tussenverdieping, verdiepingen, liftkabinen en dak.

2. Plan der twee gevels.
3. Plan der dwarsdoorsneden.

De plannen der verdiepingen kunnen gewijzigd worden zoals hierna voorzien, of volgens door de bevoegde overheid en de diensten welke water, gas en elektriciteit leveren voor het gebouw, zou gevorderd worden, alsmede nog deze wijzigingen ondergaan die zich opdringen om te voldoen aan de bouwtechniek of tot verbetering der gemene of privaatieve gedeelten of tot meer doelmatigheid van de gemene toestellen.

Deze documenten vullen zich zelf aan en vormen een geheel zij worden gelezen en verstaan de ene in functie van de andere.

Bijgevolg zullen ze alhier aangehecht blijven, na lezing, na getekend te zijn door de comparanten en wij, notaris, en voorgelegd aan de registratie terzelfdertijd met deze akte met dewelke zij voortaan een geheel vormen.

Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw “Zonneweelde” zal één geheel vormen met hoofdingang van het handelsappartement op de hoek van de Zeedijk en Golvenstraat, en tweede ingang in de Golvenstraat;

De ingang der woonappartementen is eveneens in de Golvenstraat.

Het omvat :

1. Kelderverdieping.

A/ Gemeenschappelijke gedeelten: de trap met hall, de lift met koker, de verwarmingskelder, de kelder voor fietsen en kinderwagens, de verluchtingen, de riolering, de vuilniskoker met lozing.

B/ Privaatieve gedeelten:

Medegaande met het handelsappartement van het gelijkvloers: twee kelders, ieder met trap en toilet, alsmede de kleinste verwarmingsketel in de verwarmingskelder, en de kleinste mazoutreservoir voor de gevel Zeedijk.

Medegaande met de woonappartementen: een privaatkeldertje, genummerd één voor het appartement van het eerste verdiep, twee voor dit van het tweede verdiep, enz... de grootste verwarmingsketel, de warmwaterreservoir; en de grootste mazoutreservoir voor de gevel Zeedijk.

2. Gelijkvloers.

A/ Gemeenschappelijke gedeelten voor de zes woonappartementen: in centrale inkom met hall, lift en trap; de gaine; de plaats voorzien voor de tellers;

B/ Privaatieve gedeelten: de eigenlijke winkel, eventueel kunnende verdeeld worden in twee delen; de trappen naar kelders en tussenverdieping.

3. Tussenverdieping.

A/ Gemeenschappelijke gedeelten voor de zes woonappartementen: trap, lift, gaine en verluchtingen.

B/ Privaatieve gedeelten, deel uitmakend van het handelsappartement: winkelgalerij, hall met vestiaire, toilet, woonkamer, keuken, nachthall, twee slaapkamers en badkamer.

4. De verdiepingen.

Zes verdiepingen, elk één appartement omvattend, en begrijpend:

A/ Gemeenschappelijke gedeelten: de trap, liftkoker, gaine, de kokers voor de leidingen, de vuilnislozing, de verluchtingen en de schouwen.

B/ Privaatieve gedeelten: voor ieder appartement : inkom, woonkamer, keuken met office en kleine slaapkamer daarnaast, vestiaire, toilet, nachthall, débarras, drie slaapkamers, badkamer en watercel.

5. Op het dak.

A/ Gemeenschappelijke gedeelten: het dak zelf, de liftkabinen, de schouwen en verluchtingen, de televisieantenne.

B/ Privatief gedeelte: het gebruik van het dak voor het er aanbrengen op eigen kosten van een solarium, zonder enige schade te berokkenen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Dit gebruiksrecht (solarium) is verbonden met het appartement van het zesde verdiep, in ruil voor de hoger verwarmingskosten van dit appartement.

Verdeling van de eigendom.

Ieder appartement omvat:

a) Een bepaald aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed. Deze delen bevinden zich in staat van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

b) Een privaat en uitsluitend eigendomsrecht.

De vervreemding van een appartement brengt noodzakelijk en meteen met zich de vervreemding van het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen dewelke er onafscheidbaar aankleven.

De creatie van deze appartementen en privaat delen is oorzaak van het bestaan der gedeelten gemeen aan deze verscheidene erven.

De gemene delen zijn verdeeld in duizendsten; zij zijn in staat van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Met het handelsappartement en zijn medegaande kelders gaan onafscheidbaar verbonden: tweehonderd vijftig/duizendsten; 250/1.000

Met ieder woonappartement en medegaande kelder gaan onafscheidbaar verbonden: honderd vijf en twintig/duizendsten; 125/1.000

Totaal der verdiepingen: zevenhonderd vijftig/duizendsten; 750/1.000

Algemeen totaal : duizend/duizendsten : 1.000/1.000

Een kelder mag niet toebehoren of verhuurd worden aan een persoon die geen appartement in het gebouw bezit; dit is dus enkel toegelaten tussen eigenaars van een appartement.

Eventuele vervreemding van het solarium is eveneens slechts toegelaten tussen eigenaars van een appartement.

Eventuele vervreemdingen van kelders of solarium zullen geen aanleiding geven tot wijziging van de hoeveelheid gemeenschappelijke delen van de appartementen die daardoor een wijziging ondergaan.

Reglement van mede-eigendom.

De verdeling van het goed in privaat en uitsluitende delen met als onafscheidbare bijhorigheden de hiervoor vastgestelde aandelen in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid in de gemene delen, eist het bestaan van een algemeen reglement van mede-eigendom bestemd om de verhoudingen tussen alle mede-eigenaars der privaat delen en zelfs mede-eigenaars der gemene delen, te beheren, in verband met de zakelijke rechten van eigendom en van mede-eigendom, met nabuurschap, met de regelen van beheer inzake de gemene delen, met de tussenkomst van eenieder in de gemeenschappelijke onkosten en lasten, met de verplichting het behoud, het onderhoud, de herstelling en eventuele heropbouw of vernieuwing van het gebouw en zijn samenstellende bestanddelen te verzekeren, enz... Dit algemeen reglement van mede-eigendom dat onderverdeeld wordt in een zakelijk statuut en een reglement, werd ons door de comparanten aangeboden om bij deze aangehecht te blijven, na "ne varietur" ondertekend te zijn geweest door de partijen en ons, notaris.

Dit reglement maakt een geheel uit met huidige basisakte met dewelke het zal geregistreerd en overgeschreven worden.

Gemeenschappelijke diensten.

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen zodra de helft der gemeenschappelijke gedeelten in bruikbare staat is gesteld.

Vanaf dit ogenblik zullen alle appartementen in bewoonbare staat bijdragen voor hun aandeel in de betaling der gemeenschappelijke lasten geboekt door de syndicus, en de mede-

eigenaars zullen moeten samenkomen in algemene vergadering voor de benoeming van een voorzitter en twee bijzitters.

De algemene vergadering zal eveneens de syndicus aanstellen.

Daarenboven zal deze vergadering op haar dagorde hebben en in behandeling nemen: de afsluiting of overname van alle verzekeringen, alle contracten van onderhoud van de lift, en alle nuttige maatregelen tot bewaring, onderhoud en goede werking van de gemeenschappelijke gedeelten.

Benevens de gemeenschappelijke uitgaven, zoals voorzien bij dit reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemene uitgaven aanzien zijn waartoe de mede-eigenaars zullen bijdragen in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten: de kosten van aansluiting, plaatsing en abonnement der algemene tellers voor water, gas en elektriciteit en verwarming met uitzondering van de particuliers, welke kosten gedragen worden door de eigenaar wie het behoort.

Voorkooprecht.

Verschijners, verklaren het gebouw, -voorwerp dezer basisakte en verdelings-, te onderwerpen, ten voordele van elkander, aan het recht van voorkoop zoals voorzien door de wet van één februari 1900 drie en zestig op de verkoop van verpachte landgoederen.

Dit recht van voorkoop zal van toepassing zijn zowel bij gedwongen als bij vrijwillige verkoop.

Voor de procedures, sancties en andere regelingen daaromtrent zullen partijen zich moeten gedragen zoals voorgeschreven door gezegde wet.

Verklaringen.

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

Lezing werd gegeven aan partijen van artikel 203 van het wetboek der registratierechten.

En de ondergetekende notaris bevestigt de burgerlijke stand der partijen op zicht van officiële stukken.

Partijen verkiezen, voor de uitvoering dezer akte, in hun respectievelijke woonplaats. Waarvan akte.

Gedaan en verleden te Zulte.

En na gedane voorlezing hebben de partijen genaamtekend samen met ons, notaris.

Residentie Zonneweelde.
te Knokke aan Zee
hoek Zeedijk 161 en Golvenstraat 3.

Algemeen Reglement van mede-eigendom.

Hoofdstuk I. Algemene Uiteenzetting.

Artikel 1. – Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-3 tot en met 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek, (ingevoegd als artikel 577bis bij wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) ingevolge de wet van 30 juni 1994, gewijzigd en aangevuld bij wetten van 2 juni 2010, 15 mei 2012 en 18 juni 2018, thans zijnde artikel 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek overeenkomstig de wet van 4 februari 2020 tot invoeging van boek 3 “Goederen”, wordt zoals volgt het zakelijk statuut vastgesteld ter regeling van alles wat de indeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de eventuele wederopbouw van het onroerend goed betreft.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige; zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving ter hypotheekbewaring.

Artikel 2. – Er wordt daarenboven een reglement van interne orde vastgelegd betreffende het genot van het onroerend goed en de verschillende punten aangaande het leven in gemeenschap, om te gelden tussen de partijen en hun rechtverkrijgenden ten welken titel ook.

Dit reglement van interne orde is geen zakelijk statuut, maar het kan gewijzigd worden onder mits de terzake vereiste meerderheid der stemmen der algemene vergadering.

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

Artikel 3. – De basisakte en het reglement van mede-eigendom, vormen samen de statuten van het gebouw, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

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

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

Hoofdstuk II. Statuut van het onroerend goed.

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

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

De privatieve gedeelten omvatten de appartementen met de medegaande kelders, hierna onveranderlijk “privatieve elementen” genoemd.

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

Artikel 6. – Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere veranderingen zouden zijn, ondergaan door de respectievelijke waarde van de privatieve elementen, onder andere ten gevolge van wijzigingen of ombouwingen van een welkdanig deel van het

onroerend goed, of ten gevolge van welke andere omstandigheid, de toegekende ventilatie der duizendsten niet mag worden gewijzigd dan bij eenparige beslissing van de algemene vergadering der eigenaars.

Artikel 7. - De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed zijn (deze opsomming niet limitatief zijnde) : de grond of bodem, de funderingen, het betonnen geraamte (pijlers, balken, ruw metselwerk, enz...) de dikke muren der gevels, binnenmuren, scheidingsmuren, uitwendige ornamenten, deze van de voorgevel, balkons en ramen, balustrades, steunen voor balkons en vensters, kanalisaties en leidingen van allen aard, water, gas, elektriciteit, het rioelstelsel, (met uitzondering, nochtans van de gedeelten dezer leidingen en kanalisaties die zich bevinden binnen in de appartementen en andere privatieve lokalen en die dienen tot hun uitsluitend gebruik), de voetpaden en grondmuren.

En verders, al hetgeen als gemeenschappelijke gedeelten beschreven staat in de basisakte waaraan huidig reglement van mede-eigendom is gehecht.

De installaties en kanalisaties der waterverdeling zijn eveneens gemene delen. De radiators en kanalisaties welke zich in een privaat lokaal bevinden en dienen tot zijn uitsluitend gebruik zijn private gedeelten, doch men kan er geen wijzigingen aan toebrengen zonder de éénparige toestemming der algemeen vergadering van de mede-eigenaars. Deze vergadering bepaalt de voorwaarden der wijzigingen die ze zou beslissen.

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

De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden noch belast worden met zakelijke rechten of beslagnemingen dan met de privatieve elementen waarvan zij afhangen, en tot beloop der aandelen die hun werden toebedeeld.

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

Artikel 8. – Iedere private eigendom omvat de samenstellende bestanddelen van het appartement of van het privaat lokaal (met uitzondering van de gemeenschappelijke delen) en namelijk de vloer, de parketvloer of een ander vloerbekleding waarop men kan gaan met hun onmiddellijke steun in samenhang met het ruw metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnen-scheidingsmuren, de deuren, de vensters uitgevende op de straat, op de koer met hun haken en leuning, de deuren uitgevende op de trapzaal, alle uitvoerende of afleidende kanalisaties binnen in de appartementen of privatieve lokalen dienend tot hun uitsluitend gebruik, de particuliere sanitaire inrichtingen (wastafels, gootstenen, watercloset, badkamers, enz...) de glazen gedeelten der deuren en vensters,, de bekleding van de zoldering, de plafonnering en andere bekledingen, de inwendige versierselen van het appartement of privaat lokaal, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen in de appartementen of privatieve lokalen en dienend tot hun uitsluitend gebruik; zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar eveneens dienend tot hun uitsluitend gebruik, bijvoorbeeld: particuliere leidingen en meters van water, gas en elektriciteit, van telefoon, enz...).

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

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

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

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

Artikel 9. – De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke toestemming der algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen van het gebouw en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw.

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

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

Voormelde verbodsbepaling is niet van toepassing op het handelsappartement en zolang dit tot beroepsdoeleinden zal aangewend blijven. De eigenaar ervan is vrij, ter hoogte van zijn lot, werken te laten uitvoeren die van aard zijn het uitzicht van het gemene goed te wijzigen maar die esthetisch te verantwoorden zijn, mits goedkeuring door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Artikel 11. – De eigenaars zullen enkel langs binnen beschermingsmiddelen voor hun vensters kunnen aanbrengen; zij zullen van een model moeten zijn dat door de algemene vergadering werd aanvaard. Zonnetenten buiten de ramen zijn verboden.

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

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

Artikel 12bis. – Niemand kan toegelaten worden tot het betreden van het dakgedeelte dat zich bevindt tussen het solarium en de buitenborstwering.

Sectie II. – Vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 13. – De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Zonneweelde**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

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 genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

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. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Artikel 14. – De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het appartementsgebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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.

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

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

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

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

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

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

Artikel 15. – Rechtsvorderingen.

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

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte 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, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

In het geval bedoeld in artikel 3.88, § 1, 2°, h) van het Burgerlijk Wetboek, en tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

§ 2. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

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

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

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

§ 7. 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.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet 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.

§ 9. Behoudens in het geval bedoeld in het vijfde lid, draagt de mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

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

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

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

In het geval van de in paragraaf 1, zesde lid, bedoelde vordering zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht. In afwijking van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt de vereniging van mede-eigenaars steeds in de kosten verwezen.

Artikel 16-27. – Opgeheven.

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

a) Onderhoud en herstellingen.

Artikel 28. – Iedere mede-eigenaar neemt deel aan de onkosten voor behoud en onderhoud in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen, evenals aan de beheerskosten van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 29. – De eigenaar of uitbater van het handelsappartement enerzijds, en de eigenaars der woonappartementen anderzijds, zullen niet moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, gebruik, verlichting, en verzekering van elkanders inkom, trappen en lift, noch in elkanders buitenschilderingen.

De kosten van gebruik, onderhoud, herstelling en verzekering der lift en de kosten van verlichting van trapzaal en inkom zullen gedragen worden door de eigenaars of gebruikers der woonappartementen voor wat betreft hun lift, inkom en trapzaal, ieder voor één/zesde deel.

Het handelsappartement zal dus in deze kosten niet moeten tussenkomen mits er ook geen gebruik van te maken.

Artikel 30. - De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie categorieën:

- dringende herstellingen - onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen - niet onontbeerlijke herstellingen en werken

Artikel 31. – Dringende herstellingen.

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

Artikel 32. – Onontbeerlijke doch niet dringende herstellingen en werken.

Deze worden besloten door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 33. – Niet onontbeerlijke werken en herstellingen welke een verfraaiing of verbetering meebrengen.

Deze werken moeten aangevraagd worden; zij kunnen slechts beslist worden door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 34. – De mede-eigenaars moeten doorgang verlenen langs hun private lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reiniging der gemeenschappelijke delen.

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

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

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

b) Belastingen – Burgerlijke verantwoordelijkheid – Lasten.

Artikel 35. – Tenzij de belastingen betreffende het onroerende goed rechtstreeks op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen aanzien worden als gemene lasten.

Artikel 36. – De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het oud burgerlijk wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegenover de derde persoon of mede-eigenaars wiens verantwoordelijkheid op het spel staat.

Artikel 37. – Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten voor zijn persoonlijke rekening zou verhogen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

c) Ontvangsten.

Artikel 38. – Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden in verband met de gemeenschappelijke delen, zullen zij toekomen aan iedere mede-eigenaar in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

d) Werk- en reservekapitaal - Overdracht van een kavel.

Artikel 38bis. – Werk- en reservekapitaal – Onverdeeldheid-vruchtgebruik.

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

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de

voorlopige oplevering van de gemene delen van het appartementsgebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Artikel 38ter. – Overdracht van een kavel.

§1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar 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, bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

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 en van de bedragen die in het geding zijn;

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 uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie :

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

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

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

De nieuwe mede-eigenaar is 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 een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek, vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de voorrechten, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Sectie IV. – Verzekering – Heropbouw.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Bij gedeeltelijke ramp :

Zal de syndicus de ontvangen vergoeding aanwenden tot het herstel in goede staat van de geteisterde plaatsen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

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

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

b) Bij volledige ramp :

Zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der herbouwingswerken, zal de aanvulling ten laste vallen van de mede-eigenaars in evenredigheid met hun rechten in de

mede-eigendom, en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke aan storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wedeopbouw van het onroerend goed besliste, zullen de mede-eigenaars die niet zouden deel genomen hebben aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien niet allen wensen aan te nemen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebrek aan overeenkomst tussen de partijen, zal bepaald worden door twee deskundigen aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed op eenvoudig bevelschrift en vordering van de meest naarstige partij, en met recht voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen om te beslissen; in geval van onenigheid betreffende de keus van deze derde deskundige, zal op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal één/derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

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

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

Artikel 44.

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk III. Reglement van interne orde.

Artikel 46. – Er wordt tussen alle mede-eigenaars een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend is voor hen en hun rechthebbenden en dat zal mogen gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten geboekt worden in het register der processen-verbaal van de algemene vergadering en bovendien moeten ingeschreven worden

in het zogenaamde “boek van beheer” gehouden door de syndicus, hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed en het reglement van interne orde zal bevatten, met de wijzigingen.

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

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

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

Sectie I-V.

Artikel 47-59. –

Overgeheveld naar een afzonderlijk reglement van interne orde.

Sectie VI. – Bestemming der lokalen.

Artikel 60. – De appartementen zijn bestemd tot residentiele bewoning. Zij zullen evenwel kunnen aangewend worden en tot de residentiele bewoning en tot de uitoefening van een vrij beroep en zelfs uitsluitend tot de uitoefening van dit laatste alleen, doch niet tot de uitoefening van het beroep van geneesheer.

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

Zo de uitoefening van een vrij beroep een veelvuldig gebruik van de lift met zich meebrengt, moet de titularis van dit beroep zich verstaan met de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen, om een forfaitair bedrag vast te stellen als vergoeding aan de gemeenschap voor dit intensief gebruik van een gemene zaak.

Artikel 61. – Behoudens speciale machtiging van de algemene vergadering, is het verboden publiciteit te voeren op het gebouw, uitzondering gemaakt zijnde voor het handelsappartement en het dak.

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

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

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

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

Artikel 62. – Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke waren worden ingericht.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren is toegelaten.

Sectie VII. – Centrale verwarming.

Artikel 63. – De centrale verwarming is voorzien door twee mazoutbranders in de daartoe aangewezen kelder: de kleinste brander met ketel verwarmt uitsluitend het handelsappartement; de grootste zorgt uitsluitend voor de verwarming der woonappartementen.

De centrale verwarming werkt volgens de richtlijnen aangeduid door de algemene vergadering beslissend bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen, met dien verstande dat ieder eigenaar in zijn lokalen aanspraak mag maken op een normale warmtegraad.

De deelname aan de verbruiksonkosten van deze dienst is verplicht voor alle mede-eigenaars en bewoners, volgens aanduiding der individuele tellers.

De herstellings- en onderhouds- en vernieuwingskosten in verband met deze dienst vallen ten laste der mede-eigenaars der woonappartementen, voor wat betreft hun centrale verwarming, namelijk één/zesde lastens ieder; en ten laste van de eigenaar van het handelsappartement voor wat zijn centrale verwarming betreft.

In alle lokalen van het gebouw zal gedurende het ganse jaar een temperatuur van minstens tien graden moeten heersen.

Sectie VIII.- Dienstpersoneel.

Artikel 64. – De reiniging der gemene delen (ingang, trappen, bordes, enz.) zal uitgevoerd worden door dienstpersoneel dat door de syndicus zal aangeworven en ontslagen worden na overleg met de algemene vergadering. Het dienstpersoneel zorgt tevens voor het binnen- en buitenzetten der vuilnisbakken.

Artikel 65. – De dienst van deze persoon omvat alles wat terzake gebruikelijk is.

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

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

Artikel 66. – Het loon van het dienstpersoneel zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

Het heeft alleen van de syndicus bevelen te ontvangen.

Artikel 67. – De syndicus is gehouden de leden van het dienstpersoneel te ontslaan, en te vervangen indien de algemene vergadering het beveelt.

Sectie IX. – Het beheer.

Artikel 68-72. – Opgeheven.

Artikel 73. – Jaarlijks vertoont de syndicus zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en ontvangt er ontlasting over indien er aanleiding toe bestaat.

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

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

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

Het bedrag, de modaliteiten, en voorwaarden tot het stichten van provisie- en reservefonds worden vastgesteld door de algemene vergadering.

De syndicus heeft het recht de door de vergadering vastgestelde provisie op te eisen. Bij gebrek aan betaling, zal de syndicus de in gebreke zijnde partij dagvaarden.

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

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

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

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

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder wegens de aan de syndicus gestorte sommen. Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder zijn huurprijs zou ontvangen zonder de gemeenschappelijke lasten te dragen.

Sectie X. – Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 74. – Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, worden de lasten die voortspruiten uit de gemeenschappelijke behoeften gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de gemene delen.

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

Artikel 75. – Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit en het verbruik der centrale verwarming, en alle onkosten in verband met deze diensten worden betaald en gedragen door de eigenaar of gebruiker.

Artikel 76. – De evenredige verdeling der lasten, onderwerp van deze sectie, kan slechts gewijzigd worden dan met toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars bekomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Sectie XI. – Algemene beschikkingen.

Artikel 77. – Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars en de syndicus, kan het geschil beslecht worden door de algemene vergadering.

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

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

Artikel 78. – Keuze van woonplaats wordt voor iedere mede-eigenaar van rechtswege gedaan in het gebouw, bij gebrek aan betekening van een andere keuze van woonplaats door hem gedaan in het gerechtelijk arrondissement der ligging van het onroerend goed.

Zulte, de 16 februari 1900 vijf en zestig.