

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

"MAJOR HALLADAY"

Complex Fosterpark Gebouwengroep
Ondernemingsnummer : 0880.731.096

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. 24/10/2013

Coördinatie van :

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Henry VAN CAILLIE op 09.01.2002;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

* * *

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

* * *

*

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Henry Van Caillie verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed :

STAD BRUGGE (voorheen ook BRUGGE) .

Een PERCEEL BOUWGROND, gelegen te Brugge (oud grondgebied Brugge), langs de Bevrijdingslaan, volgens titel ten kadaster bekend in de achtste afdeling, sectie M, deel van nummer 464/V, met een oppervlakte van negenenzeventig are vijftig centiaren (79a 50ca).

Zoals dit perceel grond afgebeeld werd onder lot "X" op een plan, ervan opgemaakt door het Studiebureau Duynslaeger te Kuurne op twaalf oktober negentienhonderd negentig, welk plan gehecht is gebleven aan voormelde akte-aankoop, verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op éénendertig oktober negentienhonderd negentig.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld onroerend goed een appartementsgebouw, genaamd "Major Halladay, te bouwen, deel uitmakend van het gebouwencomplex Fosterpark, en waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief eigendomsrecht.

De delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle of sommige eigenaars van de privatieven voor de fractie hierna bepaald.

**FOSTER PARK
RESIDENTIE MAJOR HALLADAY**

(...)

2) Blijkens akten verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op elf augustus negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op veertien september daarna, boek 7236, nummer 2, en boek 7240, nummer 9 heeft de tijdelijke vereniging "FOSTER PARK", met zetel te 8000 Brugge, Bevrijdingslaan 2 Bus 1 (waarvan deel uitmaken: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROMIMO", met zetel te 8000 Brugge, Bevrijdingslaan 2 Bus 1 en de naamloze vennootschap "BOUWKANTOOR DEDEYNE", met zetel te 8790 Waregem, Lebbestraat 11), van de naamloze vennootschap "IBELMO" de toelating gekregen om op bovenbeschreven perceel bouwgrond een onroerend complex op te richten, genaamd "FOSTER PARK", bestaande uit vier gebouwen (respectievelijk de gebouwen A, B, C en D), en een garagecomplex. Het garagecomplex bestaat uit garages en parkings die respectievelijk verbonden worden aan elk van de vier gebouwen A, B, C en D.

3) Blijkens voormelde akte verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op elf augustus negentienhonderd vierennegentig (overgeschreven boek 7236, nummer 2), werd een onverdeeldheid geschapen voor het totale complex, voor wat betreft de aanleg en het onderhoud van de gronden en de tuinen. Blijkens zelfde akte werden tevens de statuten van het gebouw C, genaamd "RESIDENTIE MAJOR FOSTER", authentiek vastgesteld.

4) Voormelde akte, verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op elf augustus negentienhonderd vierennegentig (overgeschreven boek 7236, nummer 2), bevat ondermeer navolgende bepalingen:

5° Voor elk der gebouwen A, B, C, en D en het garagecomplex wordt een afzonderlijke basisakte opgesteld.

6° Voor het totale complex wordt echter één onverdeeldheid gesticht inzake onderhoud van de tuin en van de gronden van het totale complex.

7° Huidige akte omvat aldus:

a) onverdeeldheid inzake tuin en grond van het totale complex.

b) basisakte inzake gebouw C.

8° Voor de gebouwen A, B, D en het garagecomplex zullen ten gepaste tijde afzonderlijk basisakten worden opgesteld.

9°. Zolang de gebouwen A, B en D en het garagecomplex niet werden opgericht zullen alleen de mede-eigenaars van perceel C dienen tussen te komen in het onderhoud van de tuin en gronden van het totale complex, en zulks vanaf de oplevering van de gemene delen van gebouw C.

Zodra percelen A, B, D en het garagecomplex, respectievelijk zijn opgericht zullen de mede-eigenaars van gebouwen A, B, D en het garagecomplex dienen tussen te komen in het onderhoud van tuin en gronden van het totale complex.

De berekening van de tussenkomst zal geschieden telkens na de oplevering van de gemene delen van elk der gebouwen A, B, D en van het garagecomplex. Bij deze berekening zal rekening gehouden worden met de navermelde quotiteiten van elk der gebouwen en van het garagecomplex, in het onderhoud van tuin en grond van het totale complex, zoals hierna vermeld.

(...)

Vaststelling der kwotiteiten van elk gebouw A, B, C, D en het garagecomplex in het onderhoud van de tuin en de grond van het totale complex.

- gebouw A: tweehonderd vijfendertig / duizendsten: 235/1.000°
- gebouw B: tweehonderd vijfendertig / duizendsten: 235/1.000°
- gebouw C: tweehonderd vijfendertig / duizendsten: 235/1.000°
- gebouw D: tweehonderd vijfendertig / duizendsten: 235/1.000°
- het garagecomplex: zestig / duizendsten: 60/1.000°

Het beheer van de gemeenschappelijke tuin, voetpaden en de grond van het totale complex zal geschieden door een college bestaande uit alle syndicussen van het complex, die beslissingen zullen nemen rekening houdend met de voormelde kwotiteiten.

(...)

Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaerheid gesticht onderling ten voordele en lastens de eigenaars, huurders en gebruikers van gebouwen A, B, C, D en het garagecomplex:

1. Van gebruik van de tuin en van de gronden van het totale complex, ter uitzondering van de privatieve tuin;
2. Van doorgang over toegangswegen teneinde de respectievelijke gebouwen te bereiken;
3. Van aanleg en onderhoud van alle nutsleidingen;
4. Van gebruik van alle voetwegen van het totale complex;
5. Van gebruik van alle parkeermogelijkheden op het totale complex."

5) Blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op acht januari negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zes maart daarna, boek 7700, nummer 11, werd de basisakte van het garagecomplex in het "FOSTER PARK" authentiek vastgesteld. Deze basisakte werd gewijzigd blijkens akte, verleden voor de ondergetekende notaris op elf oktober negentienhonderd negennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op dertien december daarna, boek 9162, nummer 4.

6) Uit een schrijven van de Administratie van het Kadaster de dato vier juni negentienhonderd negennegentig, gericht aan de ondergetekende notaris, blijkt dat de aanvankelijke totale grondoppervlakte van het "FOSTER PARK" inmiddels volgende wijzigingen heeft ondergaan:

a) Blijkens akte verleden voor de Heer Dirk Van Buylaere, commissaris bij het Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen te Brugge op vijfentwintig november negentienhonderd viereennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op negentien december daarna, boek 7315, nummer 15, werden dertien aren zesennegentig centiaren (13a 96ca) wegeenis, overgedragen aan de Stad Brugge.

b) Blijkens akte verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op dertig juni negentienhonderd vijfennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge werden vijfentachtig centiaren (85ca) aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bettina Van den Abeele en Co" overgedragen.

Volgens zelfde schrijven bedraagt de huidige totale grondoppervlakte derhalve viereenzestig aren negenezestig centiaren (64a 69ca), hetzij de oorspronkelijke negenezeventig aren vijftig centiaren (79a 50ca), onder aftrek van de twee overgedragen percelen met een oppervlakte van respectievelijk dertien aren zesennegentig centiaren (13a 96ca) en vijfentachtig centiaren (85ca).

Uit een schrijven van de Administratie van het kadaster de dato dertig juni negentienhonderd negenennegentig, gericht aan de ondergetekende notaris blijkt dat de huidige totale grondoppervlakte van vierenzestig aren negenennegentig centiaren (64a 69ca) bestaat uit de kadastrale percelen 464/t/3 en 464/04/b, met een oppervlakte van respectievelijk vierenzestig aren achtendertig centiaren (64a 38ca) en éénendertig centiaren (31 ca), en wordt een nieuwe mutatie aangekondigd, meer bepaald ingevolge de verkoop door de naamloze vennootschap Ibelmo aan de Intercommunale "IMEWO", van een lokaal voor energiebedeling met een oppervlakte van achtentwintig vierkante meter (28m²), blijkens akte verleden voor notaris Els Van Tuyckom te Brugge (Sint-Kruis) op achttien september negentienhonderd achtennegentig.

7) De tijdelijke vereniging "Foster Park" heeft blijkens akte verleden voor de ondergetekende notaris op elf oktober negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op negenentwintig november daarna, boek 9139, nummer 28, de niet-bebouwde gedeelten van de grond terug ter vrije beschikking gesteld van de grondeigenaar, met verzaking aan alle rechten die zij met betrekking tot deze grond had.

8) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "CONDEGRA" heeft de wens te kennen gegeven de gebouwen A, B en D, met bijhorende garages en parkings, op te richten.

OVEREENKOMSTEN

(...)

FOSTER PARK - IMPACT VAN DE WET VAN DERTIG JUNI NEGENTIENHONDERD VIERENNEGENTIG BETREFFENDE DE MEDE-EIGENDOM.

Het juridisch concept van het Foster Park, zoals gecreëerd krachtens de basisakte verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op elf augustus negentienhonderd vierennegentig, kan niet gehandhaafd worden gelet op de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom.

Krachtens deze wet is een algemene onverdeelde met een pluraliteit van algemene vergaderingen niet langer mogelijk.

In een groep van gebouwen bestaat slechts één rechtspersoon, met één naam, één zetel, en één algemene vergadering, met name het gebouwencomplex "Fosterpark", met zetel te 8000 Brugge, Bevrijdingslaan en ondernemingsnummer: 0880.731.096.

~~Desalniettemin wordt thans aanvaard dat de wetgever de afschaffing van de algemene en de bijzondere onverdeelde niet beoogd heeft.~~

Overeenkomstig artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek kan overgegaan worden tot 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.

Dit betekent dat een doorgedreven afzonderlijk beheer van de gebouwen, onder meer met gescheiden rekeningen, toegestaan wordt, doch wel onder dien verstande dat de beslissingen principieel bekrachtigd dienen te worden door de overige mede-eigenaars van het "Foster Park", net zoals de thans nog te realiseren gebouwen ook

medezeggingschap zullen krijgen in de reeds gerealiseerde gebouwen.

De algemene vergadering per gebouw dient dan ook beschouwd te worden als een informele vergadering, in voorbereiding van de plenaire algemene vergadering.

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zullen omgeslagen worden naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben, derwijze dat de verschillende appartementsgebouwen afzonderlijk en het garagecomplex niet in elkaars lasten zullen tussenkomen.

Algemene gemene lasten.

- kosten strekkende tot de inrichting en het onderhoud van de toegangswegen naar het domein;
- de kosten voor de omheining en afsluiting van het domein;
- de kosten tot onderhoud en herstelling van de verbindingswegen tussen de gebouwen onderling;
- de kanalen voor water, gas, elektriciteit, radio- en televisie-ontvangst;
- de kosten voor onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke parkeerplaats;

- de kosten voor onderhoud van de gemeenschappelijke transformator en het lokaal waarbinnen deze is opgesteld;
- de kosten tot onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke receptie, van vergader- en ontspanningslokalen;
- de kosten tot onderhoud van alle groenpartijen, waaronder parken, vijvers, hagen, grasvelden en aangelegde tuinen;
- alle gemeenschappelijke administratiekosten;
- alle gemeenschappelijke verzekeringspremies;
- de vervangingskosten van alle gemeenschappelijke roerende zaken, zoals meubeluitrusting voor gemeenschappelijke lokalen, zitbanken, gemene verlichtingsarmaturen en allerlei ornamenten;
- de personeelskosten van het domein, waaronder de huisbewaarder, onderhouds- en bewakingspersoneel;
- de kosten van de syndicus;
- de kosten van de Raad van Beheer;
- de kosten verbonden aan gemeenschappelijke onroerende aankopen;
- de gerechtskosten;
- de expertisekosten gemaakt in opdracht van de syndicus, Raad van Beheer of plenaire algemene vergadering.

Bijzondere gemene lasten.

Wat niet algemeen is valt onder de particuliere lasten. De particuliere lasten maken bijgevolg de residuaire categorie van gemeenschappelijke kosten van een gebouw uit.

De kosten slaan op de beheerskosten specifiek gemaakt voor het eigen gebouw, op de onderhouds-, herstellings- en vernieuwingskosten alsmede op alle verbruikskosten van de mede-eigenaars van dit welbepaalde gebouw.

STATUTEN VAN DE VERENIGING

De comparanten brengen in verband met de statuten van de vereniging het volgende in herinnering.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten

van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toebedeling van ten minste één kavel.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere privaatieve kavels in het gebouw.

De vereniging draagt de naam **"VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET FOSTER PARK, TE BRUGGE, FOSTERPARK"**.

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

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.

APPARTEMENTSGEBOUW D: RESIDENTIE MAJOR WILLIAMSON.

Partij van tweede zijde verklaart de oprichting van het appartementsgebouw D reeds aangevat te hebben. Dit appartementsgebouw werd genaamd "RESIDENTIE MAJOR WILLIAMSON". De basisakte werd verleden voor de ondergetekende notaris op twaalf augustus negentienhonderd negennegentig, en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zeventwintig september daarna, boek 9086, nummer 4.

APPARTEMENTSGEBOUW A: RESIDENTIE MAJOR HALLADAY

Partij van tweede zijde verklaart een aanvang te zullen nemen met de oprichting van het appartementsgebouw "A". Dit appartementsgebouw zal genaamd worden: **"RESIDENTIE MAJOR HALLADAY"**.

BASISAKTE.

1. Beschrijving van het gebouw.

De "RESIDENTIE MAJOR HALLADAY" zal omvatten: een gelijkvloerse bouwlaag, en vijf verdiepingen.

Het appartementsgebouw zal volgende privatieven omvatten: drie privatieven op het gelijkvloers, telkens drie appartementen op de eerste tot en met de derde verdieping, een appartement op de vierde verdieping, en twee duplexappartementen die zich uitstrekken over de vierde en de vijfde verdieping.

Elk privaatief zal ieder een afzonderlijke eigendom uitmaken, met als aanhorigheden, een fractie van de gemene delen, waaronder de grond, die voor gemeen gebruik van de verschillende kavels zullen zijn.

2. De bouwvergunning.

Het vorenbeschreven gebouw heeft het voorwerp uitgemaakt van een bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge op drieëntwintig april negentienhonderd negenennegentig, onder referte 990048.

Deze bouwvergunning werd afgeleverd op basis van een plan opgemaakt door het Architectenbureau HC Demyttenaere, Koningslaan 160, 8300 Knokke.

Een fotokopie van voormelde bouwvergunning, met de aangehechte bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, alsmede voormeld plan, worden aan onderhavige akte gehecht.

3. Gemeenschappelijke delen.

De gedwongen onverdeeltheid omvat onder meer de grond, de inrit, de voetpaden, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terrassen, de muren die de privatieve delen van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privatieve kavels, de plaatsen voor de tellers, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en de trapportalen, gemeenschappelijke bergruimten of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

4. Private kavels.

Het gebouw wordt samengesteld uit de hiernavermelde private kavels.

Op het gelijkvloers bevinden zich drie privatieven, zoals afgebeeld op het plan, kortweg omschreven als volgt: de privatieven A0, B0 en C0.

Op de eerste, de tweede en de derde verdieping bevinden zich telkens drie appartementen, zoals afgebeeld op het plan, kortweg omschreven als volgt:

- op de eerste verdieping: de appartementen A1, B1 en C1;
- op de tweede verdieping: de appartementen A2, B2 en C2;
- op de derde verdieping: de appartementen A3, B3 en C3.

Op de vierde verdieping bevindt zich één appartement, zoals afgebeeld op het plan, kortweg omschreven als appartement B4.

Op de vierde en de vijfde verdieping bevinden zich twee duplex-appartementen, zoals afgebeeld op het plan, kortweg omschreven als de duplex-appartementen A4-5 en C4-5.

De privatieve ruimte A0 op het gelijkvloers omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke privatieve ruimte;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: ééneenzestig/duizendsten (61/1.000°) in de gemene delen.

De privatieve ruimte B0 op het gelijkvloers omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke privatieve ruimte;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenvijftig/duizendsten (59/1.000°) in de gemene delen.

De privatieve ruimte C0 op het gelijkvloers omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke privatieve ruimte;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenveertig/duizendsten (49/1.000°) in de gemene delen.

Elk van de appartementen A1, B1, A2, B2, A3 en B3 omvatten:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer en toilet;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzestig/duizendsten (62/1.000°) in de gemene delen.

Elk van de appartementen C1, C2 en C3 omvatten:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras, keuken, berging, twee slaapkamers, bureau, badkamer en toilet;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzeventig/duizendsten (77/1.000°) in de gemene delen.

Appartement B4 omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer en toilet;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenvijftig/duizendsten (59/1.000°) in de gemene delen.

Het duplexappartement A4-5 omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: op de vierde verdieping: inkom, living met terras, keuken, berging, een slaapkamer met badkamer, toilet en trap naar de vijfde verdieping; op de vijfde verdieping: trap naar de vierde verdieping, een open ruimte, twee slaapkamers en een badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éérentachtig/duizendsten (81/1.000°) in de gemene delen.

Het duplexappartement C4-5 omvat:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: op de vierde verdieping: inkom, living met terras, keuken, berging, een slaapkamer, een badkamer, een toilet en een trap naar de vijfde verdieping; op de vijfde verdieping: trap naar de vierde verdieping, een open ruimte, twee slaapkamers, en een badkamer met toilet;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtentachtig/duizendsten (88/1.000°) in de gemene delen.

Samenvattende tabel:

Privatief / appartement	Aandeel in de gemene delen
A0	61/1.000°
A1	62/1.000°
A2	62/1.000°
A3	62/1.000°
A4-5	81/1.000°
B0	59/1.000°
B1	62/1.000°
B2	62/1.000°
B3	62/1.000°
B4	59/1.000°
C0	49/1.000°
C1	77/1.000°
C2	77/1.000°
C3	77/1.000°
C4-5	88/1.000°

Exclusieve gebruiksrechten van de terrassen, en van de tuin, palend aan de privaatieven op het gelijkvloers.

1. De privaatieven op het gelijkvloers zullen de mogelijkheid hebben een deel van de aanpalende tuin in exclusief gebruik te krijgen. De authentieke akten-verkoop zullen hieromtrent uitsluitend brengen.

In voorkomend geval komen de kosten voor het aanleggen, het onderhoud, de vernieuwingen en het heraanleggen van de tuin ten laste van de privaatieven die er het genot van hebben.

De eigenaars en (of gebruikers) van de privaatieven mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen de gebruiksprioriteit bezitten.

2. De terrassen maken deel uit van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het uitsluitend gebruiksrecht van de terrassen zal evenwel toebehoren aan de eigenaars wiens privaatieven toegang geven tot deze terrassen.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de vloerbedekking van deze terrassen blijven ten laste van de privaatieven die er het genot van hebben.

Alle andere kosten inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid en de balustraden blijven ten laste van de collectiviteit in dezelfde mate als alle andere kosten betreffende de daken, behoudens verhaal in geval van misbruik van recht.

De eigenaars en (of gebruikers) van de privaatieven mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook,

aanbrengen, vermits zij enkel en alleen de gebruiksprioriteit bezitten.

5. Wijziging der plannen, voorbehouden rechten, diverse bepalingen.

(1) De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de opstalhouder-bouwer meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privaatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden of nog, in de mate dat de opstalhouder-bouwer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

(2) De bouwheer heeft het recht wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van één of meerdere verkrijgers, onder de volgende voorwaarden:

a) Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

b) De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplicht zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidige akte die ermede strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet-geschreven.

(3) De bouwheer verbindt zich ertoe de hiernavolgende wijzigingen uit te voeren vóór de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen of voor de verkoop van het laatste privaatief deel dat aan de bouwheer toebehoort, indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren:

a) Het oprichten van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan voorzien op de plannen gehecht aan de statuten van het gebouw.

b) Het bijbouwen van een deel of van delen aan het gebouw.

c) Het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plannen, gehecht aan de statuten.

De supplementaire verdiepingen en bijgebouwde constructies zullen de uitsluitende eigendom van de bouwheer zijn en de verkrijgers doen van nu reeds voor in de toekomst, onherroepelijk afstand van het eventueel recht van natrekking dat in hun voordeel zou kunnen bestaan.

d) Het wijzigen van de binnenschikkingen van de privaatieven.

e) Het verenigen van twee of meer privaatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkel eigendom.

f) Het splitsen van een bestaand privaatief in verschillende privaatieven.

g) Het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaatief of van een deel van plaatsen, bij een aanpalend privaatief of bij eender welk privaatief op hetzelfde of op een ander niveau.

h) Het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten.

i) Het tot stand brengen van directe toegangen tot de

privatieve loten op de gelijkvloerse verdieping.

j) Het omvormen van gemene delen tot privatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en installaties.

k) Het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd.

l) De onderverdeling van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk andere deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven.

m) En in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, van de bouwheer of van de geburen.

n) Na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting.

(4) Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen:

a) Het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan de diverse privatieve loten, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar; dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling der eenheden gediend hebben. Als voorbeeld nemen wij een gebouw van tien verdiepingen, waar aan iedere verdieping honderd eenheden in de gemene delen werden toegekend, wat neerkomt op een totaal van duizend eenheden. Mocht er in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd die in oppervlakte identiek is aan andere verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens honderd eenheden in de gemene delen worden toebedeeld. Het totaal aantal eenheden van het gebouw zal alzo op duizend plus honderd of elfhonderd eenheden gebracht worden. Men zal op dezelfde wijze tewerk gaan, maar dan omgekeerd, indien één of meer van de oorspronkelijke voorziene verdiepingen mochten komen te vervallen. Besluit: enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw, zal een wijziging ondergaan.

b) Ingeval er een wijziging doorgevoerd zou worden, zoals voorzien onder punt 3/e, f en g van huidige afdeling, waardoor een privatief lot of een gedeelte hiervan aan een ander privatief lot gehecht wordt, of een privatief lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de waardevermindering of -vermeerdering die de betrokken privatieven zullen ondergaan hebben.

c) In de gevallen voorzien onder punt 3/a, b en c van huidige afdeling, behoort het alleen de bouwheer toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d) Het spreekt vanzelf dat door de vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging aan de verdeling der gemene lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden, aangebracht kan worden.

e) Ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan.

f) Ingeval de incorporatie van de gemene delen in privatieve delen niet meer dan vijftig vierkante (50 m²) meter bedraagt, zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemene delen gebeuren. In het omgekeerde geval geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel.

g) Onder voorbehoud van het voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privatieve

eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het gebouw uitgevoerd zouden worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering der werken en voor zover alle privatieven verkocht zijn. Deze beslissing dient genomen te worden met éénparigheid van stemmen.

(5) Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemene delen of op de privatieve delen of er wijzigingen aanbrengen. Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aan- of bijgebouwd zou worden.

(6) De comparanten kunnen de hen in onderhavige akte toegekende rechten aan derden overdragen mits kennisgeving van deze overdracht per aangetekend schrijven, gericht aan de syndicus of aan de vereniging van de mede-eigenaars.

(7) Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

Alle te nemen maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle Gemeentelijke, Provinciale, Gewestelijke en Nationale Reglementen vallen ten laste van de eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

(8) Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn nooit in de prijs inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in het lastenboek.

(9) De bouwheer komt niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet-verkochte privatieven, behalve wat betreft hun aandeel in de kosten van de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze privatieven niet gebruikt worden; dit in tegenstelling met hetgeen eventueel vermeld is in het "Reglement van mede-eigendom" over de verdeling van de kosten.

(10) Alle voorbehouden rechten alsmede de hierna bedongen volmachten zijn eeuwigdurend, tenzij hierboven een beperking in de tijd werd voorzien.

6. Volmachten.

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

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

Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond hierboven beschreven. Het opleggen van een achteruitbouwzone, de aanleg van wegenis of van groenzone, of om het even welke andere overweging door de bouwheer, kunnen de bouwheer ertoe verplichten of ertoe aanzetten ten overstaan van openbare overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte van de grond.

De toekomstige mede-eigenaars, door het enkel feit van hun

verkrijging, alsmede de grondeigenaar, geven onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om, ten overstaan van voornoemde openbare overheden en de eigenaars van de aanpalende percelen, over te gaan tot de vervreemding, ruiling, het in huur geven of het vestigen van om het even welk zakelijk of verbintenisrecht op gezegd gedeelte grond. Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel afgesloten worden.

Deze onherroepelijke volmacht houdt in dat de bouwheer alleen gerechtigd is om, in naam van de verkrijgers en de grondeigenaar, over te gaan tot de opmeting en de schatting van de grond in kwestie, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige aktes te verlijden, alle stukken, plannen, lastenboeken en andere documenten te ondertekenen, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te verlenen, alle volmachten te verlenen, met mogelijkheid van indeplaatsstelling, handlichting te geven van alle hypothecaire inschrijvingen, en in het algemeen alles te doen wat nodig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

De verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging, alsmede de grondeigenaars, aanvaarden dat alleen de bouwheer recht heeft op de prijs ten gevolge van de afstand van een gedeelte van de grond, op de huurgelden en op alle vergoedingen ten gevolge van de vestiging van een zakelijk recht of vorderingsrecht op bedoelde grond, zonder dat enige verrekening of vergoeding zou verschuldigd zijn aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven.

Huidig voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de comparanten verantwoordelijk zouden zijn voor of moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, bescherming of aanleg van de grond.

De toekomstige mede-eigenaars geven tenslotte onherroepelijk volmacht aan de bouwheer en aan de grondeigenaar, die elk afzonderlijk kunnen handelen, om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie der gemene delen, aan de erfdienstbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten, en geven eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling der eenheden, duizendsten of andere fracties in de gemene delen, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

De verkrijgers van de private kavel geven volmacht aan de bouwheer teneinde voor hen in hun naam, voor zover zulks nodig zou zijn, alle overeenkomsten te ondertekenen met betrekking tot de rechten welke de comparanten zich blijkens onderhavige akte voorbehouden hebben.

In geval de bouwheer en/of de grondeigenaar alle of een deel van voormelde voorbehouden rechten zou overdragen aan een derde, zal deze derde eveneens deze onherroepelijke volmachten kunnen inroepen voor wat betreft de ondertekening van alle overeenkomsten met betrekking tot de voorbehouden rechten, net zoals de bouwheer of de grondeigenaar dit zou kunnen doen.

2. De comparanten geven volmacht aan:

- de Heer Jan De Graeve, voornoemd;
- de Heer Luc Nobels, advocaat, wonende te 8020 Oostkamp, Brugsestraat 115 bus 5;
- de Heer Marnix Ballegeer, notarisklerk, wonende te 9991 Maldegem (Adegem), Ringbaan 21;
- de Heer Koen Van den Haute, kandidaat notaris, wonende te 8000 Brugge, Scheepsdalelaan 36;

met macht om elk afzonderlijk te handelen.

Teneinde voor hen en in hun naam:

Te verkopen en af te staan, alle op het hierboven beschreven terrein op te richten gebouwen en uit te voeren werken alsook de onverdeelde aandelen in de grond die gehecht zijn aan de privatieveen, aan de prijs, lasten, clausules en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen.

Alle voorwaarden en erfdiensbaarheden te bepalen, alle verklaringen doen namelijk betreffende de eventuele pachten en de bewoning.

De tijdstippen van ingenottreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste te ontvangen in hoofdsom, intresten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling

Al of een gedeelte van de koopprijs over te wijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatsten.

Van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende.

De Heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting te verlenen met verzaking aan alle rechten en voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of andere, het alles met of zonder betaling.

Toe te stemmen in alle voorrang, voorbehoudingen en beperkingen van voorrechten en/of hypotheeken.

Alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen.

In geval dat een of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen.

Alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan het statuut van de RESIDENTIE MAJOR HALLADAY en/of het FOSTER PARK.

Alle ruilingen en huurovereenkomsten te bedingen.

Teneinde hierboven, verlijden en tekenen van alle akten, stukken, lastenkohier en processen-verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats te stellen en in het algemeen alles wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

|

○

○

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom (thans de artikelen 577-2 §9 en 577-3 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

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

HOOFDSTUK I - Indeling van het gebouw.

Artikel 1 : Samenstelling.

- a) Het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit:
 - privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van het lot, of andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen;
 - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde quotiteiten in de gemene delen, voorwerp van mede-eigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten. Iedere overgang van een lot dient bekend gemaakt te worden aan de notaris houder der minuut der basisakte.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 : Privatieve delen.

Zijn privaatief: de delen van het gebouw die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk:

- a) De bestanddelen der privatieve loten, zoals de bevloering, bedekkingen der muren en zolderingen; - de vensters met raamlijst en ruiten, de deuren, loggies en hun borstweringen; - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de gevelmuren; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen; - de deur van het trapportaal; - de sanitaire installaties alsmede de volledige uitrusting van de centrale verwarming welke zich bevindt binnen in het appartement en dient tot het gebruik van het appartement; - de binnenleidingen van water, eventueel gas en elektriciteit, de telefoon-, radio-en televisieleidingen en, in een woord alles wat zich binnen ieder privaatief lokaal zichtbaar bevindt en tot zijn uitsluitend gebruik en nut dient zelfs indien het geplaatst is buiten.
- b) De bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.
- c) De tellers van water, eventueel gas en elektriciteit.

Artikel 3 : Gemene delen.

Zijn gemeen: de delen van het gebouw die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk: de grond en alle

gebeurlijke aanplantingen, de funderingen, het geraamte en de gebinten, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van alle aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift, de leidingen, de ondergrond, parlofoon, deuropener en bij ingang van het gebouw, de straatdeur, de leidingen der TV-distributie, de binnenhelft der gemene muren van het gebouw, de schouwen, de aera's, de inkomhal, de trapzalen, de liftkoker, de leidingen van elektriciteit, gas en water en de afvoerbuizen van waters, uitgezonderd nochtans het deel van deze leidingen en buizen die zich in de private delen bevinden en tot uitsluitend gebruik van deze laatste dienen. In een woord, alle delen van het eigendom niet aangewend en bestemd tot uitsluitend en privaat gebruik van een der privatieve delen, of die gemeen zijn volgens de wet en de bestaande gebruiken.

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

HOOFDSTUK II - Rechten en Verplichtingen.

Afdeling A: Privatieve delen.

Artikel 4 : Principe.

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

Artikel 5 : Verkaveling.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door een enkele mandataris.

Artikel 6 : Privatieve delen.

a) Zonder het akkoord van de Algemene vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wegnis of de gemene delen in het gebouw zoals: raamlijsten, zonneblinden, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevend op de gemene doorgangen.

b) De op gezegde wijze zichtbare elementen, en in het bijzonder de gordijnen, zonneblinden, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de ~~beheerder~~ ~~syndicus~~ algemene vergadering.

c) De dragende muren binnen de private loten zijn private eigendom. Ten einde echter de stevigheid van het gebouw te verzekeren, worden deze dragende muren ten behoeve der andere mede-eigenaars belast met de eeuwigdurende erfdiensbaarheid, dat zij niet mogen hersteld, gewijzigd of weggenomen worden, tenzij mits akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars gegeven bij volstrekke meerderheid op eensluidend advies van de Heren architect en betoningenieur.

De gewone vergadering der mede-eigenaars heeft steeds het recht van toezicht op de stipte naleving van deze clausule en van zulkdanige maatregelen te treffen welke zij nuttig of nodig oordeelt om de stevigheid van het gebouw te verzekeren.

Artikel 7 : Werken aan de privatieve delen.

a) Alle werken aan privaatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het gebouw aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het gebouw, of bij gebreke aan een bouwmeester van zijn keuze, dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder-syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen ~~aan de beheerraad, of bij gebreke,~~ aan de algemene vergadering.

b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privaatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder-syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten ~~tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.~~

Artikel 8 : Verhuring.

a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.

b) De verhuring van delen van loten is verboden.

c) De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.

d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het gebouw en tegenover de geburen.

e) De eigenaars zijn verplicht bij aanvraag van de beheerder-syndicus een kopie van de huurovereenkomsten van hun loten aan deze te overhandigen.

f) Ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders de verplichtingen van huidig reglement en van de andere reglementen van het gebouw op te leggen. Te dien einde zal een exemplaar ervan steeds ter beschikking liggen bij de beheerder-syndicus.

g) De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

~~h) Ingeval van niet inachtneming van het handvest van het gebouw door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de vijftien (15) dagen na gemelde verwittiging.~~

Artikel 9 : Wijze van bewoning.

a) De bestemming van de privaatieven op het gelijkvloers is vrij mits inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften en alle wettelijke en reglementaire verplichtingen terzake. De appartementen zijn bestemd tot woning. Het is toegelaten ze te gebruiken om er een beroep uit te oefenen, in zover dit overeenstemt met de standing van het gebouw. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het gebouw. De

geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten zijn van besmettelijke- of venerische ziekten.

b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het gebouw. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakkaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de ~~beheerder-syndicus~~ algemene vergadering.

c) Dieren zijn slechts in het gebouw toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners. Bij hinder of stoornis verwekt door een dier, kan de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, beslissen dit gedogen voor het desbetreffende dier in te trekken.

d) De schouwen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.

e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.

f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het gebouw en mits inachtneming van de terzake bestaande politiereglementen.

Tussen tweeëntwintig uur en zeven uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn.

g) Er zullen geen antennes op het dak mogen geplaatst worden.

h) Teneinde contactgeluid te minimaliseren zullen de gebruikers van de appartementen op hun kosten tapijten dienen te plaatsen op de harde vloerbekleding ten belope van tachtig (80) procent van de oppervlakte.

Artikel 10 : Vrije toegang.

De eigenaars moeten de beheerder-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun eigendom aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privaatieve delen van andere mede-eigenaars; in de mate van het mogelijke zal de beheerder de eigenaar minstens vierentwintig uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn eigendom onder omslag, gezegd bij middel van een plakband, de handtekeningen dragend en van de desbetreffende mede-eigenaar en van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen: deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

Afdeling B: Gemene delen.

Artikel 11 : Gebruik.

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens en soortgelijke voorwerpen mogen

bergen in de gemene delen (behoudens in de specifiek daartoe bedoelde gemene delen), noch er enig ander voorwerp in plaats.

Artikel 12 : Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

Artikel 13 : Noodzakelijke herstellingswerken.

a) De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de beheerder-syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de beheerder-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn ~~door de beheerraad, hetzij~~ door de Algemene Vergadering bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die als dusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.

b) De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het gebouw.

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

Artikel 14 : Panelen en plakkaten.

De beheerder-syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlofoons, in de lift en op de deuren der doorgangen.

HOOFDSTUK III - Lasten en Inkomsten.

Artikel 15 : Opsomming der lasten.

De gemene lasten zijn:

In het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de verzekeringspremies van het gebouw en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de beheerder-syndicus. Indien de belastingen van welke aard ook betrekkelijk het eigendom door het bevoegd bestuur niet zouden vastgesteld worden voor ieder appartement afzonderlijk zullen deze belastingen ten laste zijn van ieder der mede-eigenaars, in evenredigheid van hun aandeel in de gemene delen.

De eigenaars van de privatieve delen van het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in de onderhoudskosten van de lift.

Het aandeel van gebouw A in de uitgaven voor aanleg en onderhoud van de tuin en de grond van het totale complex.

Artikel 16 : Verdeling.

Behoudens tegenstrijdige bedingen in de basisakte, zullen alle gemene lasten verdeeld worden onder alle mede-eigenaars van de Residentie Major Halladay in verhouding tot hun respectievelijke quotiteiten in de gemene delen, zoals voorzien in de basisakte.

Artikel 17 : Betaling.

a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, kan de beheerder-syndicus van de mede-eigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering.

Al de rekeningen van de beheerder-syndicus die het gebouw betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder-syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het gebouw.

b) De afrekening der gemene lasten wordt per semester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

Artikel 18 : Overdracht der loten.

~~Ingeval van overdracht van een lot zullen de betrokken partijen zich behoudens andersluidende overeenkomst dienen te schikken naar de bepalingen van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.~~

§ 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 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.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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

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

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

Bij onstentenis 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 19 : Verhuring.

De mede-eigenaars kunnen van de beheerder-syndicus niet eisen dat deze rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

Artikel 20 : Gemene inkomsten.

De beheerder-syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen; deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar van het gebouw in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Artikel 21 : Verzekeringen.

a) Principe:

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de privaatieve delen (met uitzondering van de verzekeringen inzake meubelen en roerende goederen, glasbraak en diefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars ~~bij een maatschappij door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Condegra aangenomen.~~ En voor de sommen overeen te komen en te bepalen door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars bij eenvoudige meerderheid der stemmen.

Indien een of meer mede-eigenaars zouden oordelen dat, in tegenstrijd met de beslissing van de meerderheid, de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, zal het hun vrijstaan voor hun persoonlijke rekening een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde alleen alle kosten en premiën verband houdende met deze bijkomende verzekering te betalen.

b) Gedekte risico's:

I. Brand, ontploffingen, storm, bliksem, val van vliegtuigen.

1. het verhaal der geburen;

2. het verhaal der huurders;

3. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners;

4. opruimingskosten, afbraken en brandweer;

5. genotsderving;

6. elektriciteitsgevaar.

II. Waterschade.

1. onroerende goederen;

2. roerende goederen;

3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders;

4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren.

III. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus, inzake eigendommen en panelen.

IV. Wet.

1. Andere aangelegenheden en personeel.

c) Bijkomende premie.

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der mede-eigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De mede-eigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak en diefstal. Hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

d) Teistering.

Ingeval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder-syndicus een Algemene Vergadering

bijeenroepen; deze zal met vier/vijfden meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen een mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

~~Indien er aanleiding zou bestaan tot betaling van een afstandsprijs bij gebrek aan minnelijk akkoord tussen partijen, zal deze vastgesteld worden door een of meer deskundigen te benoemen door de heer voorzitter van de bevoegde rechtbank van eerste aanleg van het ambtsgebied welke het appartementsgebouw inhoudt, en ten verzoeken van de meest gereede partij.~~

~~Deze afstandsprijs zal moeten betaald worden binnen de zes maanden na de datum van de minnelijke schikking of van het neerleggen van het verslag der deskundigen.~~

~~Ingeval het eigendom niet zou heropgebouwd worden zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of licitatie van de gemene delen.~~

De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen al de mede-eigenaars van het gebouw in verhouding van hun wederkerige rechten.

e) Polis.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar der polissen.

HOOFDSTUK IV - Beheer van het gebouw.

Afdeling A: De Algemene Vergadering.

Artikel 22 : Machten.

De Algemene Vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouw. Haar beslissingen binden de mede-eigenaars, erin begrepen deze die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien. De algemene vergadering beslist tevens over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars inzake het beheer der gronden en tuin van het totale complex Foster Park. De beheerder-syndicus zal haar beslissingen verdedigen binnen ~~het eventuele college van de hulpsyndicussen de~~ deelverenigingen van het totale complex.

Alle mede-eigenaars samen vormen de algemene vergadering, die als opperste beslissingsorgaan alle beslissingen tot de mede-eigendom neemt. De algemene vergadering treedt op als beslissingsorgaan van de mede-eigendom.

Zij doet beroep op een syndicus, die belast wordt met de uitvoering van haar beslissingen, en met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus treedt op als uitvoeringsorgaan van de mede-eigendom.

Tenslotte zijn er de controle organen van de mede-eigendom, met name de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

Artikel 23 : Gewone vergadering.

~~De gewone vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden in de maand maart of elke andere maand bij beslissing van de Algemene Vergadering.~~

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering, telkens in de laatste vijftien dagen van de maand oktober.

Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus, de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds, de aanstelling van de commissaris van de rekeningen en alle punten op de dagorde geplaatst.

Artikel 24.

Buitengewone Algemene Vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeengeroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt en telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. ~~De beheerder syndicus dient een buitengewone algemene vergadering samen te roepen wanneer een zeker aantal mede-eigenaars, die samen ten minste twintig procent van de onverdeelde aandelen bezitten, er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.~~

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

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

Artikel 25 : Bijeenroeping.

~~De bijeenroepingen worden door de beheerder syndicus per gewone brief verzonden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering.~~

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 27 van huidig reglement.

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

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

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.

De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissingen die aan stemming zullen onderworpen zijn.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 27 van huidig reglement.

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

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

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.

Artikel 26 : Samenstelling.

De Algemene Vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheid. ~~De beheerder-syndicus, indien hij geen mede-eigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem.~~

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

De vergadering wordt voorgezeten door de eigenaar van het grootste aantal onverdeelde delen, en in geval van gelijkheid door de oudste mede-eigenaar. De voorzitter kan indien hij zulks nodig oordeelt zich voor de duur der vergadering laten bijstaan door een secretaris en twee stemopnemers, uit de aanwezigen te kiezen.

Behoudens andersluidende beslissing van de vergadering, oefent de syndicus de taak van de secretaris uit.

Artikel 27 : Stemmen.

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de mede-eigendom. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. ~~De onverdeelde mede-eigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeelde stemt.~~

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

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

~~Elke mede-eigenaar mag, mits een bijzondere en schriftelijke volmacht, een mandataris de opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergadering.~~

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

Een minderjarige mede-eigenaar wordt geldig vertegenwoordigd door zijn wettige vertegenwoordiger.

~~Indien door overlijden of een andere oorzaak een deel van het eigendom zou toebehoren aan twee of meer personen, hetzij in~~

~~onverdeelheid, hetzij voor het vruchtgebruik en de naakte eigendom, zullen alle in dit deel gerechtigde eigenaars het recht hebben aanwezig te zijn op de algemene vergaderingen en daartoe uitgenodigd worden van zodra zij hun identiteit en hoedanigheid aan de syndicus hebben meegedeeld, doch slechts één van hen, door hen aan te duiden, zal aan de stemming mogen deelnemen en dit voor zoveel stemmen als de groep die hij vertegenwoordigt aandelen bezit in de gemene delen.~~

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

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

Artikel 28 : Quorum.

~~Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de Algemene Vergadering om geldig te beraadslagen, minstens de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd bijeenbrengen, die samen minstens de helft der quotiteiten van de mede-eigendom bezitten.~~

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

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 een Algemene Vergadering het vereiste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder quorum vereiste.

Artikel 29 : Meerderheid en Beraadslagingen.

De beraadslagingen en de stemmingen mogen enkel geschieden over punten vermeld op de dagorde. Andere punten mogen besproken worden en ter stemming gelegd, doch alleen indien alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of vertegenwoordigd door een algemene gevolmachtigde, en eensgezind akkoord gaan met deze stemming.

~~§ 1. Behoudens tegenstrijdige schikkingen van huidig reglement en/of de wet, zullen de beslissingen van de algemene vergadering worden genomen door de bij volstreckte meerderheid der stemmen er aanwezig of vertegenwoordigd op het ogenblik van de stemming, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.~~

Wanneer de éénparigheid vereist werd moet zulks verstaan worden niet als de eenparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, maar wel als deze van alle mede-eigenaars, ~~de afwezigen worden als tegenstemmend aanzien.~~

§ 2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen, behoudens indien de te nemen beslissing unanimitéit van alle mede-eigenaars vereist; in dat geval worden de afwezigen en de onthoudingen of nietige stemmen, als tegen stemmen aangezien.

§ 3. De algemene vergadering beslist evenwel:

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

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de verplichte oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, hetzij vanaf 1.000 euro, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, t.t.z. om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten;
- g) onverminderd de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten met rechtspersoonlijkheid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

Artikel 30 : Registers

a) De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgelegd door de beheerder-syndicus in het register der vergaderingen. Elke mede-eigenaar mag het register van de mede-eigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder-syndicus en in zijn aanwezigheid. Iedere eigenaar mag tevens een afschrift van dit register nemen en dit op eigen kosten.

b) Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, echt verklaard door de voorzitter van de vergadering, en getekend door de mede-eigenaars die zulks wensen.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene

vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt ook hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Afdeling B: Beheerder-syndicus.

Artikel 31 : beheerder- syndicus.

Er wordt beroep gedaan door de mede-eigenaars op de diensten van een beheerder-syndicus, al dan niet mede-eigenaar, door hen te verkiezen op de Algemene Vergadering, beraadslagend bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Hij heeft de bevoegdheden hem toegekend door onderhavige akte en de wet.

Artikel 32 : Eerste beheerder-syndicus.

Benoeming

De eerste beheerder, aangeduid in de basisakte wordt aangesteld tot de eerste algemene vergadering. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens twee jaren. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de Algemene Vergadering. Hij is herkiesbaar. De beheerder-syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder-syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

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

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

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

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

Publicatie

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

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

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

Ontslag – voorlopige syndicus

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

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

De syndicus die ontslag wenst te nemen, dient hiertoe een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen, met als agendapunten zijn ontslag en de beslissing tot aanstelling van een nieuwe syndicus. Tot op datum dat dit ontslag aangeboden kan worden aan een geldig samengestelde algemene vergadering blijft de syndicus in functie. De algemene vergadering kan het ontslag van de syndicus niet weigeren.

Artikel 33 : Taak van beheerder-syndicus.

a) De beheerder-syndicus moet namelijk en onder meer:

1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid;

2. zorgen voor de goede werking van de gemene diensten;

3. zorgen voor de rust en de goede orde in het gebouw;

4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn;

5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap;

6. alle zes maanden de afzonderlijke rekening van alle mede-eigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire Algemene Vergadering de algemene rekeningen voorleggen;

7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het gebouw en van de bescheiden die de mede-eigendom betreffen;

8. in naam van de mede-eigenaars alle verzekeringscontracten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening;

9. de betwisting met derden of tussen mede-eigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag uitbrengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bezwarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn;

10. de mede-eigendom vertegenwoordigen in rechte;

11. de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken;

12. overeenkomsten afsluiten betreffende: het leveren van brandstof, de gemene delen, de liften, de aanplantingen, met soevereine keuze der leveranciers, producten en personeel;

13. het verdedigen der belangen van de Algemene Vergadering inzake het beheer der gronden en tuin van het totale complex FOSTER PARK.

b) De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de Algemene Vergadering zouden verzet hebben.

~~c) Indien de beheerder-syndicus afwezig of belet is, zal hij tijdelijk vervangen worden door deze der mede-eigenaars die het grootst aantal in de gemene delen bezit en, ingeval van gelijkheid van rechten, door de oudste onder hen.~~

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij deelnemen aan de algemene vergadering doch geen stemrecht bezitten.

d) De beheerder-syndicus moet jaarlijks aan de algemene vergadering een verslag uitbrengen over zijn beheer.

Ongeacht eender welke andere bevoegdheid die hem in andere bepalingen van het reglement

van mede-eigendom worden toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

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

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en de notulen op te nemen in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° 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;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens andersluidende bepalingen wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel te van de syndicus én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

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

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

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

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

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

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

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

direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

19° mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

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

Artikel 34 : Wedden en vergoedingen van beheerder-syndicus.

- de emolumenten van de beheerder-syndicus worden vastgesteld door de Algemene Vergadering voor de duur van zijn mandaat;

- de emolumenten van de eerste beheerder-syndicus zijn ten laste van de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw, zulks zolang dit gebouw niet afgewerkt is;

- de emolumenten dekken de kosten van telefoon, zegels, briefwisseling, verplaatsingen in de stad; behoudens nochtans de kosten van aankoop van firmapapier en andere speciale formulieren nodig voor het goed beheer, alsmede de verplaatsingskosten die een afstand van twintig kilometer heen en terug overtreffen.

Artikel 35 : Betwistingen.

~~Ingeval van een geschil tussen de beheerder-syndicus en een mede-eigenaar zal dit ter beoordeling worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank. betreffende een te betalen som, moet de mede-eigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de rekening van de beheerder-syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene Vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.~~

Artikel 36 : Sancties.

a) Bij gebreke de door de beheerder-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de beheerder-syndicus om de gemene lasten te innen:

1. het leveren van water aan het lot van de in gebreke gebleven mede-eigenaar stopzetten;

2. de in gebreke gebleven mede-eigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen;

3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven mede-eigenaar innen, zijnde een contractuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der mede-eigenaars; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een verhuurkwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de beheerder-syndicus gestorte sommen;

4. van de andere mede-eigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar opvorderen.

b) Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van een ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. ~~De mede-eigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de mede-eigendom de door hen ontstane kosten van advocaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke veroordeling die tegen hen zouden uitgesproken zijn.~~

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

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

Afdeling C: Beheerraad Controle organen van de mede-eigendom

Artikel 37. Beheerraad-syndicus Raad van mede-eigendom.

~~De Algemene Vergadering mag een door haar verkozen beheerraad bestaande uit drie mede-eigenaars gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder-syndicus alle dringende problemen op. De beheerraad roept de Algemene Vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus.~~

Er dient door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom te worden opgericht.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

Artikel 37/bis : De commissaris van de rekeningen

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

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

opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

HOOFDSTUK V - Verscheidene schikkingen.

Artikel 38 : Verwarming.

De verwarming geschiedt door middel van elektriciteit. De installatie is uitgerust met een centrale oplaadregeling, naast de centrale regeling in ieder appartement. De centrale oplaadregeling is ingesteld op de aanbevolen parameters.

Het is echter vrij aan de Algemene Vergadering der eigenaars beslissend met meerderheid van stemmen, andere parameters in te stellen.

Artikel 39 : Burgerlijke verantwoordelijkheid.

De burgerlijke verantwoordelijkheid betreffende het eigendom ingevolge artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in het algemeen alle welkdanige lasten zullen voor zoveel het gaat om gemene delen, verdeeld worden volgens de formule van mede-eigendom, zoals hoger bepaald, en zonder hinder aan het recht van de mede-eigenaars verhaal uit te oefenen tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou kunnen gesteld worden, alware laatstgenoemde een derde persoon of een mede-eigenaar.

Artikel 40 : Zakelijk statuut.

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.

- Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de Algemene Vergadering genomen met de bij de wet voorziene meerderheden.

- De statuten kunnen slechts gewijzigd worden door een beslissing van de Algemene Vergadering.

- De wijzigingen eventueel aan dit reglement te brengen zullen moeten opgenomen worden in de processen-verbaal der Algemene Vergaderingen en ingeschreven worden in een speciaal "beheersregister" gehouden door de beheerder, welk register tevens het statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde zal omvatten en ter inzage van alle gerechtigden zal zijn op dagen en uren te bepalen door de Algemene Vergadering in akkoord met de beheerder-syndicus die er de bewaring van heeft. Gezegde wijzigingen zullen voor zover nodig bij authentieke akte geschieden.

Artikel 41 : Bijkomende reglementen.

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door particuliere reglementen en door alle beslissingen van de Algemene Vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de overschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd

worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de particuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de Algemene Vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigende stemmen.

Artikel 42 : Kosten.

De kosten van huidige akte zijn ten laste van de mede-eigenaars. Deze kosten moeten betaald worden aan de notaris houder der minuut der basisakte, die deze zal bepalen volgens de in voege zijnde baremas.

Artikel 43 : Geschillen.

Ingeval van onenigheid of gelijk welk geschil tussen de mede-eigenaars betrekkelijk de toepassing van de bepalingen zowel het zakenrechtelijk statuut als van het reglement van inwendige orde zal alleen de heer vrederechter van het kanton waar de eigendom gelegen is bevoegd zijn, alle eigenaars zijnde van rechtswege verondersteld aldus keuze van rechtsmacht te doen.

Artikel 44 : Woonstkeuze.

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het gebouw voor elke mede-eigenaar, behoudens een notificatie van de beheerder-syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het gebouw.

Artikel 45 : Ontbinding en vereffening van de vereniging

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

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

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

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

§ 2. 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.

§ 3. 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.

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

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

De akte bevat:

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

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

§ 6. Alle rechtstvorderingen 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 in § 5.

Artikel 46 : Rechtstvorderingen

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

De syndicus 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 rechtstvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

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

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

§ 3. 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.

§ 4. 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.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, 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.

§ 6. 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.

§ 7. 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.

§ 8. 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.

Afwijking hierop is voorzien onder § 5 van onderhavig artikel.

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.

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

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

REGLEMENT VAN ORDE.

Comparanten overhandigen vervolgens aan de ondergetekende notaris het reglement van orde dat zij overeenkomstig artikel 577-4, paragraaf 2 van het Burgerlijk Wetboek hebben opgesteld.

Dit reglement van orde wordt aan onderhavige akte gehecht, na door partijen en ons, notaris, "ne varietur" getekend te zijn geweest.

Dit reglement werd onderhands opgesteld om te dienen als basistekst.

De bouwheer kan dit reglement wijzigen, totdat de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars is samengekomen.

Daarna zal het aan de algemene vergadering der mede-eigenaars toekomen om dit reglement te wijzigen of aan te vullen.

De algemene vergadering zal hieromtrent beslissen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

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

De bepalingen van dit reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

SLOTBEPALINGEN.

1) De kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper en zulks naar rato van het verlijden van de authentieke koopakten.

2) De betaling van deze bijdrage door de verkrijgers brengt de aflevering mede van een vrije kopij van onderhavige akte met zijn bijlagen, ter uitsluiting van de aangehechte plannen, maar sluit het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie, dewelke aan de syndic van het gebouw wordt afgeleverd.

3) In geval van zichtbare of verborgen tegenstrijdigheden tussen de basisakte en het reglement van mede-eigendom zal de

basisakte primeren.

4) Lectuur van de akte - toelichting.

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris elke partij naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. De comparanten verklaren dat zich in onderhavige akte volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze uitdrukkelijk aanvaarden.

De comparanten erkennen dat ieder een ontwerp van onderhavige akte voorafgaandelijk dezer heeft ontvangen en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanzien ook als zij minder dan vijf (5) werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd. De comparanten verklaren dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Brugge.

Ten jare tweeduizend en twee.

De negende januari.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend, met ons, notaris.

(volgen de handtekeningen)

Geboekt te Brugge I op 23 januari 2002

Tweëntwintig bladen, geen verzending

Boek 1303 blad 75 vak 16

Ontvangen: 25 euro (25 eur)

De Eerstaanwezend Inspecteur

C. Vlietinck