

RESIDENTIE GULDEN SPOREN

Groeningelaan 19
8500 Kortrijk

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Voor Ons, Meester Leon ACKERMAN, notaris te Heule.

ZIJN VERSCHENEN:

De heer Henri-Albert DUMORTIER, industrieel, geboren op twaalf januari negentienhonderd dertien te Rekkem, en zijn echtgenote die hij bijstaat en aan wie hij toelating verleent ten einde dezer, mevrouw Jeanne Augustine-Sidonie DELESALLE, zonder beroep, geboren op zes januari negentienhonderd achttien te Rekkem, samen wonende te Moeskroen, rue du Nouveau-Monde, 4;

Die verklaren getrouwd te zijn in eerste echt onder het stelsel van de gemeenschap beperkt tot de aanwinsten krachtens hun huwelijksovereenkomst die notaris Busschaert te Moeskroen heeft verleden op zevenentwintig oktober negentienhonderd negenendertig.

Die ons hebben uiteengezet wat volgt:

UITEENZETTING

1. De echtgenoten Dumortier-Delesalle zijn de enige eigenaars van een stuk bouwgrond (voorheen het dubbele woonhuis met verdieping, sectie H nummers 745 d, 750/g/2 en 750 W en vandaag volledig gesloopt, gelegen te Kortrijk, Groeningelaan, 19 en 21, liggende langs genoemde laan, in het kadaster gekend sectie H nummers 745 d, 750 g/2 en 750 W, met een oppervlakte volgens meting van vijf are zesenzeventig centiare vijfentwintig tienduizendsten en volgens kadaster van vijf are veertig centiare.

Grenzend of gegrensd hebbend aan: in het noorden: de bvba Brasserie Omer Vanderghinste te Kortrijk; Masureel André te Kortrijk; de consorten Corneille in Moeskroen; in het oosten: de Groeningelaan; in het zuiden: Laporte Marcelin te Kortrijk; Vanhaezebrouck Marie te Tielt; en in het westen: de bvba Drukkerij Soenen te Kortrijk.

2. De echtgenoten Dumortier-Delesalle nemen zich voor om op een stuk van dit terrein, nl. op de gekadastreerde percelen sectie H nummer 745 d en delen van de nummers 750 g en 750 W, met een oppervlakte volgens meting van vijf are negenendertig centiare, een appartementsgebouw op te richten met zes verdiepingen, buiten de bel-etage, de souterrains en de garages uitgevend op de binnenplaats; dit gebouw wordt 'Gulden Sporen Residentie' genoemd.

De plannen van het gebouw werden getekend door de heer Eryvn, architect te Dottenijs, en de comparanten verklaren dat de bevoegde openbare diensten de plannen hebben goedgekeurd.

VERDELING

3. De comparanten hebben ons verklaard dat ze nog vóór de voltooiing van het gebouw willen overgaan tot de overdracht door verdeelde fracties van het op voornoemd terrein op te richten gebouw.

Daartoe hebben ze ons hierbij verklaard gebruik te willen maken van artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de bepalingen van toepassing zullen zijn op het bewuste appartementsgebouw vanaf de eerste overdracht van verdeelde fractie.

Overeenkomstig voornoemde wetsbepaling wordt er aan elk van de verdeelde fracties, 'appartementen of garages' genoemd, een fractie verbonden van de zaken die bestemd zijn voor het gemeenschappelijk gebruik van de verschillende appartementen of garages, nader beschreven in het reglement van mede-eigendom.

De verdeling van de gemeenschappelijke zaken kan nooit worden gevraagd.

De gemeenschappelijke zaken kunnen alleen met de appartementen of garages waarvan ze de accessoires zijn worden vervreemd, bezwaard met zakelijke rechten of beslagleggingen en dit alleen voor de aan de genoemde appartementen toegewezen aandelen.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op een appartement of garage bezwaren van rechtswege de fractie van de gemeenschappelijke zaken die ervan afhangt.

De gemeenschappelijke delen blijven voor onbepaalde tijd bestemd voor hun huidig gebruik.

De gemeenschappelijke zaken van het gebouw omvatten echter niet het zakelijk recht van mandeligheid van de muren die het voornoemde gebouw scheiden van de aangrenzende eigendommen. Dit recht is voorbehouden voor de comparanten die bijgevolg mede-eigenaars blijven van de genoemde muren met de toekomstige kopers van appartementen of garages.

Dit voorbehoud heeft uitsluitend tot doel het voor de comparanten mogelijk te maken de vergoeding die verschuldigd zal zijn door de constructeurs die gebruik maken van de naburige terreinen en die gebruik zullen willen maken van deze muren in hun exclusieve voordeel te ontvangen.

De comparanten hebben dus het recht om alleen over te gaan tot het opmeten, schatten en overdragen van deze muren, de prijs daarvoor te ontvangen en daarvoor kwitantie te verlenen.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van mandeligheid kan voor de comparanten geen verplichting meebrengen om bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de reparatie en de reconstructie van deze muren en geen enkele aansprakelijkheid van welke aard ook.

Indien, om welke reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen wenselijk wordt geacht om de volmaaktheid van de operatie te verzekeren, moeten zij gratis alle bijstand verlenen zodra ze daarom worden gevraagd, op straffe van een schadeloosstelling.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

4. De comparanten hebben het reglement van mede-eigendom opgesteld, dat hierna volgt, omfattende:

a) Het zakelijk statuut van het gebouw dat alles regelt wat betrekking heeft op de verdeling van de eigendom, het bestuur, het onderhoud en eventueel de reconstructie van het gebouw. Het kan tegen derden worden tegengeworpen door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien, zijn van toepassing voor alle kopers van appartementen of garages van voornoemd gebouw en op alle houders van zakelijke rechten op de appartementen of garages; ze kunnen niet worden gewijzigd zonder het eenparig akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

Dit akkoord kan alleen tegen derden worden tegengeworpen door de overschrijving van de wijziging op het hypotheekkantoor.

b) Het huishoudelijk reglement betreffende het genot van de goederen en de details van het leven in gemeenschap; dit reglement heeft geen zakelijke status. Het kan worden gewijzigd onder de voorwaarden die het reglement bepaalt; deze wijzigingen moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld en moeten niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

BIJGEVOEGDE DOCUMENTEN

De comparanten hebben ons de volgende stukken overhandigd teneinde ze bij dit document te voegen:

1. Het plan van het terrein, opgemaakt door de beëdigde landmeter Gits te Kortrijk;
2. Het reglement van de betrokken mede-eigendom;

3. Drie plannen van verdeling van voornoemd gebouw in private en gemeenschappelijke delen, met aanduiding van de afzonderlijke afbakening van de toekomstige appartementen en garages, en van de gemeenschappelijke delen.

Zolang de constructie echter niet volledig is afgewerkt, kunnen deze plannen van verdeling echter alleen worden ingeroepen bij wijze van eenvoudige inlichting; ze kunnen steeds worden gewijzigd op voorwaarde dat de wijzigingen geen afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw of aan het gemeenschappelijk belang van de eigenaars; bovendien mogen deze wijzigingen de kubus noch de oppervlakte van de private elementen die al verkocht zouden zijn verminderen.

De comparanten behouden zich het recht voor, tot de voltooiing van de constructie, de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (bv. de gemeenschappelijke hallen) te wijzigen om de uitbreiding van een appartement of een garage mogelijk te maken.

Bovendien bepalen ze:

a) dat de koper van een appartement of garage dat / die deel uitmaakt van de Gulden Sporen Residentie dat appartement of die garage niet mag vervreemden of hypothekeren zolang hij de totale verkoopprijs niet heeft betaald – dit beding moet eventueel worden overgenomen in de aankoopakte van dit appartement of deze garage.

De betrokken koper mag het goed echter hypothekeren om de verkoopprijs ervan te betalen, voor zover de comparanten daarmee schriftelijk akkoord gaan; de comparanten verbinden zich ertoe dit akkoord te geven op voorwaarde dat het te lenen bedrag, opgeteld bij de overige middelen van de koper en waarvan hij een door de comparanten erkend bewijs zal hebben geleverd, een volledige betaling mogelijk maakt en, bovendien, op voorwaarde dat de koper delegatie verleent op de geleende bedragen teneinde de genoemde volledige betaling te verrichten;

b) dat de kosten van deze basisakte de eerste gemeenschappelijke kosten vertegenwoordigen; deze kosten bedragen tweeduizend frank per appartement en vijfhonderd frank per garage.

De betaling van deze bijdragen tot de kosten van deze akte geeft recht op een kopie van dit document; een afschrift van deze akte, waarvan de kostprijs is begrepen in de kosten daarvan, wordt overhandigd aan de syndicus van het gebouw om deel uit te maken van het archief van de gemeenschap.

Deze diverse documenten en bepalingen vormen samen de basisakte van het gebouw dat gelegen is te Kortrijk, Groeningelaan, en dat 'Gulden Sporen Residentie' wordt genoemd; de beschrijving en plannen vullen elkaar aan en vormen één geheel; ze moeten in functie van elkaar worden gelezen en geïnterpreteerd.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaren dat de binnenplaats en de toegang voor auto's in de Kanaalstraat – die toegang geeft tot de binnenplaats; binnenplaats en toegang aangeduid in geel en rood – zijn bezwaard met een gratis en eeuwigdurend recht van doorgang ten gunste van het perceel waarop de Gulden Sporen Residentie zal worden gebouwd en ten gunste van ieder appartement dat samen met een garage wordt verkocht.

Dezelfde erfdienstbaarheid van gratis en eeuwigdurende doorgang moet in acht worden genomen ten gunste van het perceel dat is aangeduid op het aangehechte opmetingsplan van de beëdigde landmeter Gits te Kortrijk.

Dit perceel blijft exclusief eigendom van de comparanten bij dezer, gekend in het kadaster sectie H deel van nummer 750 G/2, met een oppervlakte van eenendertig vierkante meter en vijftig vierkante decimeter.

Conventionele erfdienstbaarheden of door bestemming door de 'huisvader'.

De bouw van de Gulden Sporen Residentie kan leiden tot het bestaan van een stand van zaken die van aard is een erfdiensbaarheid te vormen, indien de gronden hadden toebehoord aan verschillende eigenaars.

Daar deze basisakte de juridische verdeling van het eigendom heeft uitgevoerd, zullen deze erfdiensbaarheden inderdaad van rechtswege kennis krijgen vanaf de eerste verkoop aan een derde van een privaat element van het gebouw; ze zullen hun oorsprong vinden in de bestemming door de 'huisvader', zoals bekrachtigd door de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomst van de partijen.

Dit geldt meer bepaald:

- voor de gezichten die van het ene naar het andere lokaal zouden kunnen bestaan;
- voor de gemeenschappen, afvoeren van regenwater of restwater, riolen enzovoort;
- voor de doorgang van buizen en leidingen van welke aard ook (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, afvalophaling enzovoort);
- en, algemeen, voor alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de verschillende private delen of tussen de private en de gemeenschappelijke delen die aan het licht zullen komen door de plannen of hun uitvoering of door het gebruik van de plaatsen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voornoemd goed is eigendom van de echtgenoten Dumortier-Delesalle:

- deels om het te hebben verworven van – 1/ Robrecht-Félix Delporte, industrieel te Kortrijk; 2/ Norbertine Delporte, zonder beroep, te Kortrijk; 3/ Monique-Theresia Delporte, zonder beroep, echtgenote van Hans Wagli te Spiegel-Bern (Zwitserland); 4/ Barbara Polderman, weduwe van Noël Delporte te Kortrijk, volgens akte verleden door notaris Werbrouck te Kortrijk op achtentwintig december negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Kortrijk op vijftien januari negentienhonderd tweeënzestig, volume 8004, nummer 31.

Dit goed behoorde oorspronkelijk en sinds meer dan dertig jaar toe aan de gemeenschap die bestond tussen Alfred Delporte en Leonie Vereecke te Kortrijk.

Alfred Delporte is op twintig augustus negentienhonderd tweeënveertig overleden te Kortrijk en had als enige erfgenamen zijn zeven kinderen: 1/ Maurice Delporte; 2/ Rachel Delporte, echtgenote van René Poulain; 3/ Norbertina Delporte; 4/ Robert Delporte; 5/ Gabriella Delporte; 6/ Noël Delporte; 7/ Alfred Delporte te Kortrijk maar onder voorbehoud van één vierde in volle eigendom en één vierde in vruchtgebruik ten gunste van zijn overlevende echtgenote mevrouw Léonie Vereecke, hierboven genoemd, volgens een schenking onder echtgenoten, verleden voor meester Vansteenhuyse te Kortrijk op dertig december negentienhonderd negentien.

Léonie Vereecke is op één april negentienhonderd drieënveertig overleden te Kortrijk en had als enige erfgenamen haar zeven voornoemde kinderen.

Volgens een akte van licitatie, verleden voor notaris Maertens te Kortrijk op dertien mei negentienhonderd drieënveertig, overgeschreven te Kortrijk op zeventien juni van hetzelfde jaar volume 5345 nummer 19, werd het goed toegewezen aan Noël Delporte.

Noël Delporte, bij leven industrieel te Kortrijk, is op tweeëntwintig oktober negentienhonderd negenenvijftig overleden te Astene en had als enige erfgenamen zijn dochter Monique Delporte, echtgenote van Hans Wagli te Spiegel-Bern (Zwitserland), maar onder voorbehoud van één vierde in volle eigendom en één vierde in vruchtgebruik ten gunste van zijn overlevende echtgenote mevrouw Barbara Polderman, volgens zijn huwelijksovereenkomst verleden voor notaris Maertens te Kortrijk op vijf september negentienhonderd achtentwintig.

Gabriella-Maria Delporte is op twee september negentienhonderd zestig overleden te Kortrijk. Volgens haar authentiek testament, verleden voor notaris Paul Vansteenhuyse te Kortrijk op

eenentwintig april negentienhonderd eenenveertig, ging haar volledige nalatenschap naar Norbertina Delporte.

- deels om het te hebben verworven van Norbertina Delporte, zonder beroep, te Kortrijk, krachtens een akte verleden door notaris Werbrouck te Kortrijk, op achtentwintig december negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Kortrijk op vijftien januari negentienhonderd tweeënzestig, volume 8004 nummer 32.

Dit goed behoorde oorspronkelijk in blote eigendom toe aan mevrouw Louise Van Zantvoorde, weduwe in eerste echt van David Bonehill en in tweede echt van Albert Stevens, om het te hebben ontvangen in de nalatenschap van Adolphe Gourdin, op zeven december achttienhonderd zevenentachtig overleden te Kortrijk.

Het vruchtgebruik behoorde toe aan juffrouw Pauline Van Zantvoorde, op vierentwintig januari negentienhonderd en zeven overleden te Elsene.

Mevrouw Louise Van Zantvoorde, voornoemd, is op zestien mei negentienhonderd veertig overleden te Knokke en had als enige erfgenamen haar vier kinderen, te weten:

1/ Paul Bonehill, industrieel te Knokke; 2/ Leone Stevens, zonder beroep, echtgenote van Louis Urbin-Choffray, notaris te Houffalize; 3/ Jean Stevens, ingenieur te Mortsel; 4/ Henri Stevens, ingenieur te Mortsel.

De consorten Bonehill en Stevens hebben het goed verkocht aan Norbertine en Gabrielle Delporte, zonder beroep, te Kortrijk, volgens akte verleden voor notaris Bossaert te Kortrijk op acht september negentienhonderd tweeënveertig, overgeschreven te Kortrijk op vijf november van hetzelfde jaar, volume 5288, nummer 22.

Gabrielle Delporte is op twee september negentienhonderd zestig overleden te Kortrijk. Volgens haar authentiek testament, verleden voor notaris Vansteenhuyse te Kortrijk op eenentwintig april negentienhonderd eenenveertig, ging haar nalatenschap naar Norbertine Delporte.

WOONSTKEUZE. – Met het oog op de uitvoering van deze stukken kiezen de comparanten woonst in het kantoor van de instrumenterende notaris.

IDENTITEITSBEWIJS. – De ondergetekende Notaris bevestigt, gelet op de officiële stukken, de identiteit van de comparanten zoals ze hierboven wordt overgenomen.

VRIJSTELLING. – De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting om welke ambtshalve inschrijving ook te nemen bij de overschrijving van deze stukken.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Heule.

Ten jare negentienhonderd drieënzestig.

Op negentwintig augustus.

En na gedane lezing hebben de comparanten getekend met ons, Notaris.

Volgen de handtekeningen.

[in het Nederlands in het origineel: Geboekt te Kortrijk B.A. en ERF II, drie bladen vijf verzendingen, de 2 september 1963 Boek 78 Blad 99 Vak 9. Ontvangen: honderd frank. De ontvanger (get.) A. Neuville.]

GULDEN SPOREN RESIDENTIE

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

ZAKELIJK STATUUT

HOOFDSTUK I

PRIVATE EIGENDOM EN MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL I

Het eigendom omvat een gebouw bestaande uit een souterrain (kelders-conciërgewoning), een bel-etage, zes verdiepingen, een binnenplaats en acht garages op de benedenverdieping (binnenplaats).

Het is verdeeld in appartementen en garages.

Het eigendom bestaat uit private en gemeenschappelijke delen.

De private delen behoren in private en exclusieve eigendom toe aan hun respectieve eigenaar die tegelijk mede-eigenaar is van een deel van de gemeenschappelijke delen.

I. PRIVATE EIGENDOM

ARTIKEL 2

§1. De private delen worden ‘appartementen’ en ‘garages’ genoemd.

Er zijn:

- twee appartementen op de bel-etage en twee appartementen telkens op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping;
- en acht garages op de benedenverdieping (binnenplaats).

§2. Er bestaan twee soorten appartementen: ‘G’ en ‘D’.

De appartementen van de bel-etage worden aangeduid met de letters ‘G’ en ‘D’ tegenover het gebouw.

De appartementen op de verdiepingen worden aangeduid:

- a/ met de letters ‘G’ en ‘D’ tegenover het gebouw;
- b/ met een Arabisch cijfer.

De garages worden aangeduid en gemerkt met een Arabisch cijfer.

§3. Elk van de veertien appartementen is als volgt samengesteld:

A. Appartement type ‘G’ bel-etage – links tegenover het gebouw: nummer 1.

Woonkamer, hal, vestiaire, badkamer, toilet – keuken en twee kamers, waarvan één met balkon en kast.

B. Appartement type ‘D’ – bel-etage – rechts tegenover het gebouw: nummer 2.

Woonkamer, hal, vestiaire, badkamer, toilet – keuken en twee kamers, waarvan één met balkon en kast.

C. Appartementen type 'G' (G3, G5, G7, G9, G11 en G13) respectievelijk op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping – links tegenover het gebouw.

Woonkamer, hal, vestiaire, keuken met terras, twee kamers waarvan één met balkon, badkamer, toilet en kast.

D. Appartementen type 'D' (D4, D6, D8, D10, D12 en D14) respectievelijk op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping – rechts tegenover het gebouw.

Woonkamer, hal, vestiaire, keuken met terras, twee kamers waarvan één met balkon, badkamer, toilet en kast.

§4. Bij elk appartement horen in exclusieve eigendom:

a/ een kelder in het souterrain;

b/ een Ideal-gasverwarmingssketen, in gietijzer, in het appartement geplaatst.

De ligging van de kelders is aangegeven op het bij de basisakte gevoegde plan.

ARTIKEL 3

§1. Elk appartement bevat de samenstellende delen van het appartement en de kelder, meer bepaald:

de plankenvloeren, tegelvloeren en andere bekledingen met hun basis.

De muurbekleding en de plafonnering.

De binnenmuren en –wanden met deuren, onder voorbehoud van de mandeligheid van de scheidingsmuren tussen twee eigendommen, wanneer deze muren geen ruwe muren zijn.

De raamkozijnen met glas en relingen.

De balkons en terrassen; de overloop- en binnendeuren, de keukenvoorzieningen, de sanitaire en keukentoeuwen met hun leidingen.

Algemeen, alles wat dient voor het exclusief gebruik van één of meer appartementen, binnen of buiten: de particuliere gas-, water- en elektriciteitsmeters, de particuliere leidingen van gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, radio en televisie, de bellen, de deuropener, de parlofoon.

§2. Elk appartement beschikt exclusief over:

(zijn er punten a/ en b/? Niet zichtbaar op de kopie die ik heb ontvangen)

c/ een bel op straat en een bel bij de deur van het appartement.

II. RECHTEN OP DE PRIVATE ZAKEN

ARTIKEL 4

De eigenaar heeft het recht van zijn appartement of garage te genieten of erover te beschikken binnen de beperkingen van dit statuut, op voorwaarde dat hij de rechten van de andere eigenaars niet schendt en niets onderneemt wat afbreuk kan doen aan de stevigheid van het gebouw.

Hij kan de interne verdeling van zijn lokalen naar eigen goeddunken wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid met betrekking tot verzakkingen, schade of andere ongevallen en ongemakken die daaruit zouden voortvloeien voor de gemeenschappelijke delen of de naburige appartementen.

Het is voor de eigenaars verboden, zelfs binnen in hun private lokalen, enige wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke zaken of hun appartement te verdelen in meerdere afzonderlijke eigendommen, behoudens akkoord van de algemene vergadering.

De eigenaar van meerdere appartementen of garages die hij samenbrengt in één appartement of garage blijft met betrekking tot zijn rechten en verbintenissen eigenaar van de oorspronkelijke appartementen of garages.

ARTIKEL 5

De algemene vergadering is bevoegd voor alles wat betrekking heeft op de externe stijl en harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om private zaken.

Dit geldt meer bepaald voor de buitenkant van de ramen met hun kozijnen en relingen, de ingangseuropen van de appartementen, de relingen van de balkons en terrassen en, algemeen, voor alle delen die van buiten zichtbaar zijn, met inbegrip van de verf.

III. ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 6

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in aandelen die aan de appartementen of garages worden toegewezen in evenredige verhouding met hun respectieve waarde.

Deze waarde geldt als definitieve waarde voor de mede-eigenaars, hun erfgenamen en rechthebbenden, ongeacht de wijzigingen die later worden aangebracht aan de private delen door verbetering, verfraaiing of op enige andere wijze.

ARTIKEL 7

Het evenredig aandeel van de mede-eigendom dat toekomt aan elk appartement of elke garage, in de gemeenschappelijke en algemene delen wordt als volgt vastgesteld:

Appartementen 'G' en 'D' (bel-etage): elk zeshonderd en negen / tienduizendsten of samen duizend tweehonderd achttien / tienduizendsten (1.218/10.000^{sten}).

Appartementen G3, G5, G7, G9, G11 en G13, respectievelijk op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping: elk zeshonderd negenendertig / tienduizendsten of samen drieduizend achthonderd vierendertig / tienduizendsten (3.834/10.000^{sten}).

Appartementen D4, D6, D8, D10, D12 en D14, respectievelijk op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping: elk zeshonderd negenendertig / tienduizendsten of samen drieduizend achthonderd vierendertig / tienduizendsten (3.834/10.000^{sten}).

Garage nummer 1: vijfenzeventig / tienduizendsten (75/10.000^{sten}).

Garage nummer 2: drieënzeventig / tienduizendsten (73/10.000^{sten}).

Garage nummer 3: honderd tweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000^{sten}).

Garage nummer 4: honderd vijfendertig / tienduizendsten (135/10.000^{sten}).

Garages nummer 5 en 6: elk zesenzeventig / tienduizendsten of samen honderd tweeënvijftig (152/10.000^{sten}).

Garage nummer 7: negenenzeventig / tienduizendsten (79/10.000^{sten}).

Garage nummer 8: tweehonderd veertien / tienduizendsten (214/10.000^{sten}).

Kelder nummer 1: eenentwintig tienduizendsten (21/10.000^{sten}).

Kelder nummer 2: negentien tienduizendsten (19/10.000^{sten}).

Kelder nummer 3: twintig tienduizendsten (20/10.000^{sten}).

Kelder nummer 4: twintig tienduizendsten (20/10.000^{sten}).

Kelder nummer 5: vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000^{sten}).

Kelder nummer 6: vierendertig tienduizendsten (34/10.000^{sten}).

Kelder nummer 7: vijftien tienduizendsten (15/10.000^{sten}).

Kelder nummer 8: vijftien tienduizendsten (15/10.000^{sten}).

Kelders nummer 9 en 10: elk vijftien tienduizendsten (30/10.000^{sten}).

Kelder nummer 11: veertien tienduizendsten (14/10.000^{sten}).

Kelder nummer 12: zeventien tienduizendsten (17/10.000^{sten}).

Kelder nummer 13: zeventien tienduizendsten (17/10.000^{sten}).

Kelder nummer 14: zeventien tienduizendsten (17/10.000^{sten}).

Totaal: 10.000/10.000sten

ARTIKEL 8

§1. De algemene gemeenschappelijke delen zijn meer bepaald de volgende:

Het terrein met zijn volledige oppervlakte: funderingen, ruwe muren, de gebetonneerde structuur van het gebouw en de holle elementen; de gevelbekledingen en –versiering, de schoorsteenkoppen, de schoorsteenkokers; de balklagen; de daken met hun bedekking en de afvoerbuizen.

Het deel van de zolder dat niet in exclusieve eigendom is toegewezen aan een appartement of garage en dat meer bepaald de machinerie van de lift bevat.

In de souterrains: de trap, de afvoeren, de gemeenschappelijke kelders en een conciërgewoning die omvat: een hal, twee kamers, een woonkamer, een vestiaire, toilet.

Het trappenhuis, de overlopen, de liftkoker en de machinerie van de lift. De lift met accessoires en machinerie; de schachten en de algemene leidingen en buizen van welke aard ook, behoudens echter de leidingen en buizen die exclusief zijn bestemd voor één appartement of sommige appartementen.

De algemene elektriciteits-, water- en gasmeters; de radio- en televisieantennes, het algemene bord van de bellen en de tijdschakelaar.

Algemeen, alle delen van het gebouw die niet exclusief zijn bestemd voor één appartement of garage of sommige appartementen of garages en die gemeenschappelijk zijn op grond van het Burgerlijk Wetboek en conform de gebruiken.

ARTIKEL 9

De berijdbare ingang (ingang Kanaalstraat) die toegang geeft tot de binnenplaats, is bezwaard met een gratis en eeuwigdurend recht van doorgang ten gunste van het perceel waarop de Gulden Sporen Residentie zal worden gebouwd alsook ten gunste van elk appartement dat tegelijk met een garage wordt verkocht, zoals vermeld in de voorgaande basisakte.

Dezelfde erfdienstbaarheid van gratis en eeuwigdurende doorgang moet in acht worden genomen ten gunste van het perceel dat is aangeduid op het bijgevoegde opmetingsplan van de beëdigde landmeter Gits te Kortrijk; voornoemd perceel blijft exclusief eigendom van de comparanten in deze stukken.

De comparanten in deze stukken of hun rechthebbenden behouden zich het recht voor om te bouwen boven de genoemde ingang en dit vanaf het niveau van de eerste verdieping.

Het is verboden auto's te parkeren in de gang evenals voor de in- en uitgang van de gang.

Het onderhoud en de reparatie van de vloer- en muurbekleding en van het plafond in deze gang zijn ten laste van de gebruikers.

Zonder het akkoord van de eigenaars van de appartementen met garages, mag er geen enkel slot worden aangebracht bij de in- of uitgang van de berijdbare gang.

HOOFDSTUK II

BESTUUR – DIENST

A. ALGEMENE VERGADERING

1. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 10

De algemene vergadering beheerst de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Ze is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig zijn of behoorlijk werden opgeroepen.

De vergadering, die is samengekomen en beraadslaagt overeenkomstig de in dit reglement beschreven voorwaarden, verbindt met haar beslissingen alle betrokken mede-eigenaars betreffende de agendapunten, ook de afwezige mede-eigenaars, de mede-eigenaars die het niet eens zijn met de beslissing en de onbekwame mede-eigenaars.

ARTIKEL 11 (oud)

De statutaire algemene vergadering komt van rechtswege samen in de maand mei van elk jaar.

De beheerder verstuurt de oproepingen vijftien dagen op voorhand per gewone brief.

De oproepingen worden geldig verstuurd naar het als exact verklaard adres dat elke mede-eigenaar aan de beheerder moet bezorgen. Alle agendapunten moeten duidelijk worden vermeld in de oproeping.

De statutaire algemene vergadering beraadslaagt meer bepaald over de beheerrekeningen van het gebouw, over het uitgavenbudget en over de benoeming van de leden van de raad van bestuur en van de beheerder.

De beraadslagingen mogen alleen betrekking hebben op de agendapunten. De leden van de vergadering mogen beraadslagen over gelijk welke andere aangelegenheden voor zover ze geen enkele bindende beslissing nemen, tenzij echter alle mede-eigenaars aanwezig zijn.

ARTIKEL 11 (nieuw)

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste vijftien dagen van de maand juni, op de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, en bij ontstentenis, in de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de dagorde met weergave van de punten die ter discussie zullen voorgelegd worden.

Iedere eigenaar van een lot maakt deel uit van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

2. VOLMACHTEN

ARTIKEL 12 (oud)

Elke mede-eigenaar mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een volmachthebber.

Als volmachthebbers worden alleen toegelaten: a/ de beheerder; b/ elke persoon met een zakelijk recht op het gebouw of een deel daarvan; c/ elke meerderjarige die in rechte lijn verwant is met een houder van een eigendomsrecht of een recht van vruchtgebruik.

Een volmacht moet schriftelijk zijn opgesteld en moet op straffe van nietigheid bepalen dat het om een algemene of bijzondere volmacht gaat.

ARTIKEL 12 (nieuw)

Iedere mede-eigenaar mag een mandataris aanstellen, mede-eigenaar of niet, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, maar niemand mag een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij geen houder is van een uitdrukkelijk schriftelijk mandaat waarin de datum van de algemene vergadering en de naam van de mandataris uitdrukkelijk vermeld staat, op straffe van het mandaat als onbestaande te beschouwen. Zij kan algemeen of

specifiek zijn en kan enkel één algemene vergadering betreffen, behoudens het geval van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Het bureau van de algemene vergadering stelt de geldigheid van de volmacht vast en beslist hieromtrent souverain.

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 mag niet als volmachtdrager van een mede-eigenaar deelnemen aan de algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, indien hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beslissingen van de vergadering.

De volmachten worden gehecht aan de processen-verbaal.

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

Niemand mag aan de beraadslagingen deelnemen, zelfs als mandataris, voor een aantal stemmen dat meer is dan de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve indien hij eveneens mede-eigenaar is, onder voorbehoud van artikel 577-6, §7 van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk bij tegenstrijdigheid van belangen.

Geen enkele mandataris of aangestelde van de vereniging van mede-eigenaars of dewelke diensten voor haar levert in het kader van eender welk contract, mag persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen of stemmingen in het kader van de taak die hem is toevertrouwd.

ARTIKEL 13 (oud)

De onverdeelde mede-eigenaars van een appartement, zowel meerderjarig, minderjarig of onbekwaam, de vruchtgebruikers en blote eigenaars moeten voor de algemene vergaderingen worden uitgenodigd. Ze hebben het recht die vergaderingen bij te wonen met raadgevende stem, op voorwaarde dat ze onder elkaar een vertegenwoordiger met stemrecht aanwijzen om in naam van het collectief te stemmen.

ARTIKEL 13 (nieuw)

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een privaat gedeelte of wanneer de eigendom van een lot bezwaard is met een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik, van gebruik of van bewoning, is het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden hun mandataris aanwijzen. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet aan de benoeming van de mandataris kunnen deelnemen, benoemen de andere belanghebbenden deze laatste. Deze mandataris wordt opgeroepen tot de algemene vergaderingen, oefent het recht uit deel te nemen aan de beraadslagingen en ontvangt alle documenten afkomstig van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen schriftelijk aan de syndicus de identiteit van hun mandataris mee.

3. BERAADSLAGINGEN – STEMMING

ARTIKEL 14 (oud)

De algemene vergadering kiest onder haar leden een voorzitter.

ARTIKEL 14 (nieuw)

De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

ARTIKEL 15 (oud)

Onverminderd de bepalingen van dit statuut of van het huishoudelijk reglement die strengere voorwaarden inzake aanwezigheid of stemming opleggen, moet de algemene vergadering geldig kunnen beraadslagen indien meer dan de helft van de mede-eigenaars, die samen meer dan de helft van de aandelen van de mede-eigendom bezitten, aanwezig is.

Voldoet de vergadering niet aan de voorwaarden inzake vereiste aanwezigheid, dan wordt een nieuwe vergadering samengeroepen die geldig mag beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 15 (nieuw)

De algemene vergadering beraadslaat 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 beraadslaat 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 geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, behalve indien de beslissing de unanimitéit van alle de mede-eigenaars vereist.

ARTIKEL 16 (oud)

De beslissingen van de algemene vergadering moeten worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van de stemmen geeft de stem van de voorzitter de doorslag.

De beslissingen worden per aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de afwezigen.

ARTIKEL 17 (oud)

De beslissingen betreffende de rechten van mede-eigendom en algemeen alles wat betrekking heeft op zakelijke rechten, moeten bij eenparigheid van de stemmen worden genomen.

De eenparigheid van de stemmen is ook vereist om het buitenaanzicht van het gebouw te wijzigen, zelfs wanneer het gaat om private zaken, alsook om artikel vierentwintig te wijzigen.

De afwezige mede-eigenaars, hoewel behoorlijk opgeroepen, worden geacht het eens te zijn met de genomen beslissingen.

De agenda vermeldt speciaal de punten waarvoor de eenparigheid van stemmen is vereist.

ARTIKEL 16-17 (nieuw)

1° Absolute meerderheid

De beraadslagen worden genomen met de absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op het moment van de stemming, behalve in het geval een speciale meerderheid of de unanimitéit vereist is door de wet of onderhavige statuten.

2° Specifieke meerderheid – unanimitéit

De algemene vergadering beslist:

1° met een **drie/vierde meerderheid** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen

a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij geen betrekking heeft op genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen;

b) over alle werken aangaande de gemene delen, met uitzondering van deze over dewelke de syndicus kan beslissen

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, uitsluitend samengesteld uit mede-eigenaars, dewelke tot taak heeft om te waken over de uitvoering door de syndicus van zijn taken, onder voorbehoud van artikel 577-8/2.

Als hij opgericht wordt, kan de raad van mede-eigendom kennis nemen en kopie nemen van alle stukken en documenten met betrekking tot het beheer van de syndicus, na hem te hebben op de hoogte gesteld.

Onder voorbehoud van de wettelijke opdrachten van de syndicus en de algemene vergadering, kan de raad van mede-eigendom iedere andere taak of delegatie ontvangen op beslissing van de algemene vergadering genomen bij de drie/vierde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Een taak of delegatie van de algemene vergadering kan enkel betrekking hebben op uitdrukkelijk bepaalde taken en is slechts één jaar geldig.

De raad van mede-eigendom richt aan de mede-eigenaars een trimestrieel rapport waarin de uitoefening van haar taak wordt uiteengezet.

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

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

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

2^o met een **vier/vijfde meerderheid** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen

a) over ieder 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;

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;

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

Er wordt met **unanimiteit** van al de mede-eigenaars beslist:

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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.

3^o Praktische beschouwingen

Onder voorbehoud van de regel van unanimiteit zoals voorzien hierboven, wanneer

meer dan twee voorstellen ter stemming worden gebracht en wanneer geen enkel de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemmingsronde, waarbij enkel de twee voorstellen die de meeste stemmen bij de eerste ronde ter stemming worden onderworpen.

Wanneer de unanimiteit is vereist, strekt zich dit niet uit tot de unanimiteit onder de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar tot de unanimiteit van al de eigenaars.

Wanneer een specifieke meerderheid is vereist, strekt zich dit uit tot de meerderheid onder de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

De **afwezige** mede-eigenaar is diegene die niet persoonlijk aan de algemene vergadering deelneemt en die niet geldig vertegenwoordigd wordt. Hij wordt gelijkgesteld met een niet-aanwezige mede-eigenaar. Hij wordt geacht tegen het voorstel onderworpen aan de algemene vergadering te stemmen.

De mede-eigenaar of zijn mandataris die zich **onthoudt**, is diegene die tegenwoordig is op de algemene vergadering zonder zij stem uit te drukken. De onthoudingen, ongeldige en blanco-stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht voor de berekening van de vereiste meerderheid.

ARTIKEL 18

Elke eigenaar bezit een aantal stemmen gelijk aan het aantal tienduizendsten dat hij bezit in de mede-eigendom.

ARTIKEL 19 (oud)

Van de beraadslagingen van de algemene vergadering wordt akte genomen in notulen die worden opgenomen in een bijzonder register en die worden getekend door de voorzitter of de mede-eigenaar die de functies van voorzitter vervult, alsook door de mede-eigenaars die dat vragen.

De volmachten moeten aan de notulen worden gehecht.

Elke mede-eigenaar mag het register raadplegen en daarvan een kopie nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats die de algemene vergadering aanwijst voor haar gesprekken en in het bijzijn van de beheerder.

ARTIKEL 19 (nieuw)

De syndicus stelt het proces-verbaal van de beslissingen genomen door de algemene vergadering op met aanduiding van de behaalde meerderheden en de naam van de eigenaars die voor of tegen hebben gestemd en diegene die zich hebben onthouden.

Op het einde van de zitting en na gedane lezing, wordt dit proces-verbaal ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, voor de secretaris aangeduid bij de opening van de zitting en door de nog aanwezige mede-eigenaars op dat moment of hun mandataris.

De syndicus bewaart de beslissing zoals bedoeld in §§ 10 en 11 van artikel 577-6 in het register zoals voorzien in artikel 577-10 §3 binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en maakt deze binnen zelfde termijn over aan de mede-eigenaars.

Als een mede-eigenaar het proces-verbaal binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

Iedere mede-eigenaar kan vragen het register van processen-verbaal te consulteren en er een kopij van te nemen zonder deze te mogen verplaatsen, in de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

4. BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN

ARTIKEL 20 (oud)

Buiten de statutaire algemene vergadering kan de voorzitter telkens wanneer dat noodzakelijk is een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen.

In ieder geval moet een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van mede-eigenaars die samen ten minste zeshonderd negen tienduizendsten in de mede-eigendom bezitten.

Bij gebrek aan reactie vanwege de voorzitter en de beheerder gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering geldig bijeengeroepen door een van de mede-eigenaars.

De oproepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden vijftien dagen op voorhand naar alle mede-eigenaars verzonden per aangetekend schrijven of eender welk ander wettig geacht middel. Die oproepingen bevatten de agenda

ARTIKEL 20 (nieuw)

a) Principes

De **syndicus** moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan, onder andere, een algemene vergadering bijeenroepen op ieder moment dat een beslissing dringend in het belang van de mede-eigendom dient genomen te worden.

Een of meerdere mede-eigenaars, bezittend ten minste één/vijfde van de aandelen van de gemene delen, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dit verzoek dient per aangetekende brief aan de syndicus te worden gericht die gehouden is de bijeenroeping te versturen binnen de dertig dagen na ontvangst.

Als de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de eigenaars die dit verzoek heeft gericht, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Iedere mede-eigenaar kan bovendien vragen aan de rechter om de bijeenroeping van een algemene vergadering te bevelen binnen een termijn dewelke deze laatste vaststelt teneinde te beraadslagen over het voorstel dat gezegde mede-eigenaar vaststelt, wanneer de syndicus nalaat of onrechtmatig weigert dit te doen.

b) Termijnen

Behalve in dringende gevallen, worden de bijeenroeping minstens vijftien kalenderdagen voor de datum van de algemene vergadering verstuurd.

De bijeenroeping wordt per aangetekende brief verstuurd, op voorwaarde dat de bestemmingen niet uitdrukkelijk en individueel en via iedere vorm van geschreven communicatie hebben aanvaard de bijeenroeping via een andere manier van communicatie te ontvangen.

De administratieve kosten verbonden aan de bijeenroeping van de algemene vergadering zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

c) Adres van bijeenroeping

De belanghebbenden moeten aan de syndicus per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs iedere adreswijziging meedelen. De bijeenroeping zijn geldig gedaan op het laatst door de syndicus gekend adres op datum van verzending.

d) Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal tot de algemene vergadering opgeroepen worden, maar hij zal enkel over een raadgevende stem beschikken, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 577-6, §7 alinea 6 van het Burgerlijk Wetboek.

e) Raadpleging

De bijeenroeping vermeldt de modaliteiten voor de raadpleging van de documenten met betrekking tot de punten vermeld op de dagorde.

B. SYNDICUS

ARTIKEL 21 (oud)

De algemene vergadering van de mede-eigenaars doet een beroep op de diensten van een beheerder die al dan niet onder de mede-eigenaars wordt gekozen. De beheerder wordt belast met het algemeen toezicht op het gebouw.

Is de beheerder afwezig of blijft hij in gebreke, dan voorziet de algemene vergadering daarin.

De beheerder woont de algemene vergaderingen bij met raadgevende stem indien hij geen mede-eigenaar is.

ARTIKEL 21 (nieuw)

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering, of bij ontstentenis, door een beslissing van de rechter op verzoek van iedere eigenaar of iedere belanghebbende derde. Zijn mandaat mag drie jaar niet te boven gaan. Het is hernieuwbaar door uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het louter feit van de niet-hernieuwing van het mandaat kan geen aanleiding geven tot schadeloosstelling.

Als de syndicus een vennootschap is, benoemt de algemene vergadering naast haar ook de fysieke personen die gemachtigd worden te handelen in de hoedanigheid van syndicus.

Ze kan de syndicus kiezen onder de mede-eigenaars of buiten hen.

De beschikkingen die de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars beheersen, moeten opgenomen zijn in een geschreven contract.

De algemene vergadering kan de syndicus op ieder ogenblik ontslaan.

Zij moet haar beslissing niet motiveren. Zij kan eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een bepaalde termijn of voor bepaalde doelen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor een termijn die hij bepaalt, in het geval de syndicus verhinderd is of indien er geen is. Deze wordt ter zake opgeroepen.

Een uittreksel van de benoemingsakte of benoeming van de syndicus wordt aangeplakt binnen de acht dagen na het aanvangen van zijn taak op een onuitwisbare manier en zichtbaar op ieder moment in de inkom van het gebouw, zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK III

LASTEN EN INKOMSTEN – WERKEN

1. SCHADE

ARTIKEL 22

De schade die wordt aangericht als gevolg van het gebouw onder de voorwaarden van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek, wordt gedragen door de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de mede-eigendom, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen degene die persoonlijk aansprakelijk wordt gesteld.

De mede-eigenaars zijn gebonden, ieder in dezelfde verhouding als hierboven bepaald, tot de gevolgen van de schadelijke handelingen die worden gepleegd ten nadele van een mede-eigenaar, door de syndicus of gelijk welke andere persoon die het gebouw mag betreden in dienst van de syndicus.

2. LASTEN

ARTIKEL 23

Niemand mag de gemeenschappelijke lasten verhogen voor persoonlijk gebruik zonder de voorafgaande toelating van de algemene vergadering.

ARTIKEL 24

De mede-eigenaars dragen de kosten van onderhoud, bestuur, aankoop en vervanging van de algemene en bijzondere gemeenschappelijke zaken evenals de uitgaven voor reparaties en werken aan diezelfde zaken in de verhouding van hun aandeel in de mede-eigendom. Deze bijdrage in de kosten is forfaitair.

ARTIKEL 25

Deze kosten en uitgaven hebben meer bepaald betrekking op:

- het onderhoud van en de reparaties aan het gebouw;
- het onderhoud, het aankopen, de reparaties aan en het vervangen van de gemeenschappelijke meubelen en het materieel die noodzakelijk zijn voor gemeenschappelijk gebruik;
- het schoonmaken en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- het bestuur;
- de vergoeding van de syndicus, de erelonen van de architect van het gebouw; het loon van de conciërge;
- (laatste regel is niet leesbaar op de kopie die ik heb ontvangen)

ARTIKEL 26

Bij afwijking van artikel vierentwintig worden de kosten van reparaties, onderhoud en elektriciteitsverbruik van de lift gedragen door de mede-eigenaars in de hierna bepaalde verhoudingen, uitgedrukt in honderd / honderdsten:

Appartementen G° en D°, G3 en D4: elk vijf honderdsten of samen twintig honderdsten (20/100^{sten}).

Appartementen G5, G7, G11, G13, D6, D8, D10, G9, D12 en D14: elk acht honderdsten of samen tachtig honderdsten (80/100^{sten}).

Totaal: honderd honderdsten (100/100^{sten}).

3. UITVOERING VAN REPARATIES EN WERKEN

ARTIKEL 27

De reparaties en werken aan de gemeenschappelijke delen worden verdeeld in drie categorieën: dringende reparaties, noodzakelijke maar niet dringende reparaties, niet noodzakelijke werken.

ARTIKEL 28

De syndicus geniet alle bevoegdheden om, zonder voorafgaande toelating, de reparaties te laten uitvoeren die onbetwistbaar dringend van aard zijn, zoals algemene reparaties aan de leidingen en aan het dak.

Met betrekking tot de private delen geniet hij dezelfde bevoegdheden.

ARTIKEL 29

De noodzakelijke maar niet dringende reparaties worden beslist door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

~~De beheerder beoordeelt of de algemene vergaderingen beslissingen moet nemen met betrekking tot deze categorie van werken.~~

ARTIKEL 30

De algemene vergadering beslist met betrekking tot niet noodzakelijke reparaties en werken bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

ARTIKEL 31

De mede-eigenaars moeten vrij toegang geven tot hun appartement om het onderhoud van de gemeenschappelijke delen mogelijk te maken en de reparaties te laten uitvoeren waarover regelmatig wordt beslist.

Behoudens in het geval van dringende reparaties moeten ze deze toegang niet verlenen van één juni tot vijftien september.

Elke eigenaar of bewoner moet de sleutel van al zijn lokalen overhandigen aan een volmachthebber die in Kortrijk woont.

De naam en het adres van deze volmachthebber moeten ter kennis van de syndicus worden gebracht zodat deze laatste toegang kan hebben tot het appartement wanneer dat dringend noodzakelijk blijkt te zijn.

De mede-eigenaars dragen zonder schadeloosstelling alle reparaties aan de gemeenschappelijke delen die conform de bovenstaande regels worden uitgevoerd.

4. INKOMSTEN

ARTIKEL 32

De inkomsten die afkomstig kunnen zijn van de gemeenschappelijke delen, zijn voor elke mede-eigenaar verworven in evenredige verhouding met zijn aandeel in de mede-eigendom.

HOOFDSTUK IV

VERZEKERING

1. PRINCIPES

ARTIKEL 33

Verzekering – gebouwen.

De verzekering voor zowel de private als de gemeenschappelijke zaken van het gebouw wordt collectief aangegaan door de mede-eigenaars.

De collectieve polis dekt de volgende risico's:

brand, bliksem, ontploffingen, neerstortende vliegtuigen, schade door stoom en bluswater, risico's van gas, water en elektriciteit, verhaal van derden en van burens evenals alle andere risico's waartegen de algemene vergadering het goed acht zich te verzekeren.

ARTIKEL 34

De particuliere meubelen van de mede-eigenaars of bewoners zijn niet begrepen in de collectieve verzekering waarvan sprake in het vorige artikel. Hetzelfde geldt voor de verfraaiingen die de mede-eigenaars of bewoners aanbrengen aan het originele appartement.

ARTIKEL 35

Verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid.

De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of bewoners wordt gedekt door een polis die de mede-eigenaars of bewoners collectief aangaan.

De algemene vergadering bepaalt welke risico's moeten worden gedekt. Het betreft meer bepaald de volgende risico's: verhaal van burens, huurrisico, aansprakelijkheid van de mede-eigenaars voor ongelukken van de syndicus of de personen die werken in het gebouw uitvoeren, schade als gevolg van de staat van het gebouw, ongeacht of het slachtoffer al dan niet een bewoner is van het gebouw.

ARTIKEL 36

De syndicus doet alles wat noodzakelijk is om de dekking van de in de vorige artikelen genoemde risico's te verzekeren.

De mede-eigenaars verlenen hierbij machtiging aan de syndicus om in hun naam alle documenten met betrekking tot de verzekeringen te ondertekenen.

De syndicus betaalt de premies bij wijze van gemeenschappelijke lasten. Hij vraagt de verzekeraars om alle briefwisseling naar hem op te sturen.

De mede-eigenaars zijn gehouden de medewerking te verlenen die van hen wordt gevraagd om de verzekeringen af te sluiten en de noodzakelijke akten en documenten te ondertekenen.

Doen ze dat niet, dan mag de syndicus ze van rechtswege en zonder ingebrekestelling geldig ondertekenen in hun plaats.

ARTIKEL 37

De eigenaars die, in tegenspraak met de mening van de meerderheid, menen dat de door de collectieve polissen verzekerde bedragen onvoldoende zijn, kunnen voor eigen rekening een bijkomende verzekering afsluiten.

Ze betalen daarvan zelf de bijkomende tarieven en premies. Ze hebben als enigen recht op de extra schadeloosstelling die voortvloeit uit deze aanvullende verzekering en kunnen daar vrij over beschikken.

ARTIKEL 38

De extra premie die verschuldigd is wegens een persoonlijke reden van een van de mede-eigenaars valt exclusief ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

ARTIKEL 39

Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen die hem aanbelangen.

2. SCHADEGEVALLEN

ARTIKEL 40

In geval van schade ontvangt de syndicus, in aanwezigheid van de door de algemene vergadering aangewezen mede-eigenaars, de schadevergoedingen die krachtens de collectieve polissen worden toegekend.

ARTIKEL 41

In geval van verwoesting van het gebouw wordt het gebruik van de schadevergoedingen als volgt geregeld:

§1. Gedeeltelijke schade

De syndicus gebruikt de schadevergoeding die hij heeft ontvangen om de getroffen plaatsen te herstellen. Volstaat de schadevergoeding daar niet voor, dan wordt het supplement door de syndicus ingevorderd ten laste van alle-mede-eigenaars, behoudens hun verhaal tegen de mede-eigenaar van wie het goed als gevolg van de wederopbouw een grotere waarde krijgt en ten belope van die meerwaarde.

Is de schadevergoeding groter dan de bedragen die nodig zijn voor de herstelling, dan is het teveel verworven voor de mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de mede-eigendom.

§2. Totale schade

De schadevergoeding wordt gebruikt om het gebouw opnieuw op te richten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen

Volstaat de schadevergoeding niet voor de reconstructiewerken, dan is het supplement ten laste van de mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de mede-eigendom.

Het supplement is opeisbaar binnen een periode van drie maanden die volgt op de beslissing van de bevoegde vergadering, met interesten tegen het wettelijk percentage die van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen bij gebrek aan betaling binnen de genoemde termijn.

In het geval waarin de algemene vergadering beslist om het gebouw opnieuw op te richten, zijn de mede-eigenaars die niet aan de stemming hebben deelgenomen of die tegen de wederopbouw hebben gestemd gehouden om al hun rechten in het gebouw over te dragen aan de mede-eigenaars die daarom verzoeken, onder voorbehoud van het deel van de schadevergoeding dat hun toekomt.

De prijs van de overdracht wordt contant betaald.

Wordt het gebouw niet opnieuw opgetrokken, dan komt er een einde aan de onverdeeldheid en worden de gemeenschappelijke zaken verdeeld of bij opbod verkocht. In dit geval worden de schadevergoeding van de verzekering en de opbrengst van de eventuele verkoop bij opbod verdeeld onder de mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

In geval van totale of gedeeltelijke vernietiging als gevolg van een andere oorzaak dan brand zijn de bovenstaande regels van toepassing. Ook wanneer er geen enkele schadevergoeding wordt ontvangen, kan de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van paragraaf twee, eerste lid van dit artikel beslissen om het gebouw opnieuw op te trekken.

HOOFDSTUK V

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 42 (oud)

Alle betwistingen die zouden voortvloeien uit de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom, waarvan dit zakelijk statuut deel uitmaakt, worden beslecht door een

arbiter die wordt aangewezen bij onderling akkoord of, bij gebrek aan akkoord, door de heer voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Kortrijk.

De arbiter moet beslissen als 'goede man' in de termen van het recht en mag, op straffe van nietigheid van zijn uitspraak, niet afwijken van de bepalingen van dit zakelijk statuut en van het huishoudelijk reglement.

Hij wordt vrijgesteld van de gerechtelijke formaliteiten.

Hij moet uitspraak doen binnen een periode van veertig dagen vanaf zijn benoeming, op straffe van ontzetting uit zijn functies zonder vergoeding.

Zijn uitspraak is definitief en is niet vatbaar voor beroep of voorziening in cassatie noch voor een verzoek tot herroeping van gewijsde.

De arbitragekosten zijn ten laste van de verliezende partij.

De algemene vergadering kan dit arbitragebeding schrappen bij tweederdemeerderheid van de stemmen.

ARTIKEL 42 (nieuw)

Opgeheven

HUISHOUELIJK REGLEMENT

I. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1

Wijzigingen van het reglement

Dit reglement kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering die stemt onder de voorwaarden waarin het zakelijk statuut voorziet voor gewone beslissingen.

De wijzigingen moeten op hun datum voorkomen in de notulen van de algemene vergaderingen. Ze moeten bovendien worden opgenomen in een speciaal boek dat de titel 'charter van het gebouw' krijgt.

Dit boek wordt door de syndicus bewaard en bevat, uit eenzelfde context, het algemeen reglement van mede-eigendom van het gebouw en zijn wijzigingen.

ARTIKEL 2

Verkoop en verhuur van appartementen

In geval van verkoop of verhuur van een appartement is de verkoper of de verhuurder gehouden om de koper of huurder kennis te geven van het charter van het gebouw; de koper of huurder treedt in alle rechten en verbintenissen van genoemd charter die op de verkoper of verhuurder van toepassing zijn.

Deze verplichting bestaat in geval van verhuring zonder schriftelijke verhuurovereenkomst.

De verhuurder is ook gehouden de huurder kennis te geven van de beslissingen van de algemene vergadering die vóór en na de verhuur worden genomen en hem de inachtneming van die beslissingen op te leggen.

De eigenaars mogen hun appartement alleen verhuren aan eervolle en solvante personen.

De huurder mag zijn recht niet overdragen en mag niet onderverhuren zonder de instemming van de verhuurder.

II. UITZICHT VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 3

Werken in de gemeenschappelijke delen

Schilderwerken aan de gevels, met inbegrip van de raamkozijnen en relingen, moeten worden uitgevoerd onder het toezicht van de syndicus en op de tijdstippen en volgens een plan die de algemene vergadering vaststelt.

ARTIKEL 4

Werken in de private delen

Werken in de private delen, waarvan het onderhoud van belang is voor de harmonie van het gebouw, moeten door elke eigenaar te gelegener tijd worden uitgevoerd zodat het gebouw een uitzicht van goed onderhoud bewaart.

ARTIKEL 5

Uithangborden en reclame. Huisvuil

De bewoners van appartementen mogen aan de ramen en op de balkons geen enkel voorwerp aanbrengen, zoals uithangborden, reclame, provisiekast, wasgoed of andere voorwerpen, onder voorbehoud van wat wel wordt geduld zoals bepaald in artikel 7.

ARTIKEL 5 BIS

Televisie

Op het dak mag er slechts één televisieantenne worden geplaatst. Eigenaars die een televisie wensen te installeren, zijn gehouden op hun kosten een persoonlijke antenne te plaatsen.

In geval van latere aansluiting door de eigenaars zijn zij gehouden aan de eigenaars die de antenne hebben laten plaatsen het gedeelte van de installatiekosten terug te betalen dat te hunnen laste valt.

ARTIKEL 6

Verborgen ramen

Bij het sluiten van de appartementen is het verboden de ramen te verbergen door papier aan te brengen. De ramen mogen alleen aan het zicht worden onttrokken door witte of crèmekleurige gordijnen of binnenluiken (bv. van het type scandiaflex).

ARTIKEL 7

Borden ‘verhuur’ of ‘verkoop’

Het is verboden om op gelijk welke plaats van het gebouw reclame te maken, zowel binnen als buiten en zowel in de private als in de gemeenschappelijke delen. Er wordt een uitzondering gemaakt voor bordjes of affiches die aangeven dat een appartement te huur of te koop staat. Het model van die bordjes of affiches moet door de algemene vergadering worden goedgekeurd. De algemene vergadering bepaalt op welke plaats in de hal van het gebouw die bordjes of affiches mogen worden aangebracht.

III. BESTEMMING VAN DE LOKALEN

ARTIKEL 8

Private lokalen

De appartementen mogen alleen worden bestemd voor bewoning, met uitsluiting van eender welke commerciële exploitatie.

ARTIKEL 9

Gemeenschappelijke lokalen

In de gemeenschappelijke lokalen mag er geen huishoudelijk werk worden verricht (bv. tapijten, beddengoed of kledij uitkloppen en borstelen, meubelen of werktuigen schoonmaken, schoenen poetsen).

De hal, de trappen, overlopen en gemeenschappelijke gangen moeten steeds vrij zijn. Er mogen meer bepaald geen fietsen, kinderwagens en vuilnisbakken worden achtergelaten.

IV. VEILIGHEID

ARTIKEL 10

Gevaarlijke stoffen.

In het gebouw mag er geen enkele stof worden geplaatst die ontvlambaar, ongezond of ongeschikt is.

ARTIKEL 11

Schoorstenen

De eigenaars moeten de schoorstenen laten vegen die afhankelijk zijn van de lokalen die ze bewonen, telkens wanneer dat mogelijk is en ten minste eenmaal per jaar voor de schoorstenen die ze gebruiken. Ze bezorgen daarvan een bewijs aan de syndicus.

ARTIKEL 12

Gasleidingen. Ontvlambare producten

Het is verboden: a/ in het gebouw rubberen of flexibele gasleidingen te gebruiken; deze leidingen moeten onbuigzaam zijn; b/ in de keukens en badkamers ontvlambare producten te gebruiken bij het reinigen.

V. RUST

ARTIKEL 13

De bewoners van het gebouw moeten dit gebouw op eerlijke wijze bewonen en er als 'een goede huisvader' van genieten.

Ze moeten erop toezien dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hun toedoen of het toedoen van hun gezinsleden, de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers.

Ze mogen geen abnormaal lawaai maken of dulden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en meer bepaald van radiotoestellen is toegelaten. Hun eigenaar is gehouden te vermijden dat hun werking de andere bewoners van het gebouw stoort.

Elektrische toestellen moeten worden voorzien van ontstoringsapparaten teneinde de radio-ontvangst niet te verstoren.

Er mogen in het gebouw geen andere motoren worden geplaatst dan die welke dienen voor de werking van toestellen van vacuümreiniging, mechanisch boenen, koelkasten en verwarmingstoestellen alsook huishoudapparaten.

ARTIKEL 14

Hout en steenkool

Hout en steenkool mogen alleen 's morgens vóór tien uur worden binnengebracht in de appartementen.

ARTIKEL 15

Tapijten

Tapijten mogen alleen worden uitgeschud en geklopt op de plaatsen en tijdstippen die de algemene vergadering bepaalt.

ARTIKEL 16

Dieren

Er wordt geduld dat de bewoners van het gebouw dieren hebben, maar het mag alleen om honden, katten en vogels gaan. De algemene vergadering kan beslissen deze toelating in te trekken indien het dier welke hinder ook veroorzaakt.

De eigenaar van het dier die zich niet schikt naar de beslissing van de algemene vergadering, kan bij wijze van forfaitaire en onverminderbare schadevergoeding worden onderworpen aan de betaling van een bedrag dat gelijk kan zijn aan vijftig frank per dag vertraging vanaf de betekening van de beslissing van de vergadering, genomen bij ten minste drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen en die de ambtshalve verwijdering van het dier door de Dierenbescherming beveelt. Het betrokken bedrag wordt gestort in het hierna genoemd bijzonder fonds.

VI. CONCIËRGE – SYNDICUS – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

ARTIKEL 17

A. Conciërge

De algemene vergadering is bevoegd om een conciërge te kiezen. De conciërge wordt voor de eerste keer gekozen door de verkoper en kan later door de algemene vergadering worden ontslagen en vervangen.

Hij wordt telkens voor een maand in dienst genomen en kan worden ontslagen door de syndicus, die zijn beslissing eerst overlegt aan de mede-eigenaars van de Gulden Sporen Residentie.

De dienst van de conciërge omvat alles wat gebruikelijk is in goed onderhouden huizen. Hij moet meer bepaald:

1. De gemeenschappelijke delen, de voetpaden... in perfecte staat van netheid bewaren.
2. Het huisvuil verwijderen en de vuilniskoker onderhouden.
3. Pakjes en boodschappen ontvangen.
4. De toegangsdeur sluiten op het tijdstip dat hem wordt meegedeeld.
5. De appartementen die te koop of te huur staan laten of doen bezoeken.
6. Kleine onderhoudsreparaties aan de lift uitvoeren.
7. De in- en uitgangen bewaken.
8. Algemeen, alles doen wat de syndicus hem opdraagt in het kader van de dienstverlening in het gebouw.

De conciërge bewoont de daartoe voorziene lokalen op kosten van de gemeenschap van de Gulden Sporen Residentie.

De algemene vergadering stelt het loon van de conciërge vast.

De conciërge krijgt zijn orders alleen van de syndicus. Deze laatste is gehouden de conciërge te ontslaan indien de algemene vergadering dat beslist.

Blijft de syndicus in gebreke de conciërge te ontslaan, dan wordt het ontslag betekend door een afgevaardigde van de mede-eigenaars.

Is de conciërge getrouwd, dan mag zijn echtgenote in het gebouw geen enkel beroep uitoefenen of geen enkel vak dat vreemd is aan de dienstverlening in het gebouw.

~~B. Beheerder~~

De beheerder is belast met het toezicht op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hij zorgt ervoor dat de dringende reparaties en werken worden uitgevoerd die hij zelf of die de algemene vergadering heeft bevolen.

Hij bewaart alle documenten en archieven met betrekking tot het beheer van het gebouw.

De beheerder heeft ook als opdracht het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, de fondsen te centraliseren en te betalen aan wie daar recht op heeft.

B. Syndicus

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij is ondermeer bevoegd:

1° de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

2° alle daden van bewaring en daden van beheer te stellen;

3° de fondsen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; in de mate van het mogelijke, moeten deze fondsen op verschillende rekeningen worden geplaatst, waarbij verplicht een onderscheid gemaakt wordt tussen de rekening voor het werkkapitaal en een rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten geopend worden op naam van de vereniging van mede-eigenaars;

4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5° de staat van schulden voorzien door artikel 577-11, §2, binnen de dertig dagen na de vraag die hem is gesteld door de notaris;

6° aan iedere persoon die in het gebouw woont blijkens een persoonlijk of zakelijk recht maar die geen stemrecht heeft in de algemene vergadering, de datum van de vergaderingen mee te delen teneinde deze toe te laten schriftelijk zijn vragen of bemerkingen met betrekking tot de gemene delen te formuleren en die alsdusdanig aan de algemene vergadering zullen meegedeeld worden;

7° indien zijn mandaat is beëindigd op welke manier ook, binnen de dertig dagen na het einde van zijn mandaat, het dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger over te maken, of bij ontstentenis van deze laatste, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, hierin begrepen de boekhouding en de activa waarvan hij het beheer had, ieder schadegeval, een historiek van de rekening op dewelke de schadegevallen zijn geregeld, alsook de documenten de bestemming aantonen van iedere som die zich niet in de financiële rekeningen van de mede-eigendom bevindt;

8° een aansprakelijkheidsverzekering onderschrijven die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van deze verzekering voorleggen; in geval van een kosteloos mandaat, wordt deze verzekering onderschreven op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° de mede-eigenaars toelaten toegang te hebben tot alle documenten of informatie met niet-privatief karakter tot de mede-eigendom, op de manier bepaald in het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering.

10° in voorkomend geval, het postinterventiedossier te bewaren op de manier zoals bepaald door de koning;

11° met het oog op de mededinging voorzien in artikel 577-7, §1, 1°, d) een aantal bestekken voor te leggen die zijn uitgewerkt op basis van een lastenboek voorafgaandelijk vastgesteld;

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

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste

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

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

Op algemene wijze, heeft de syndicus de leiding over het dagelijks beheer van het gebouw en vertrekende van zijn algemeen toezicht.

Zo waakt hij over de goede werking van de gemene uitrustingen.

Hij houdt zich bezig met de noodzakelijke aankopen en waakt erover dat zijn beheer op economische wijze wordt uitgeoefend.

Hij onderschrijft de onderhoudscontract van iedere installatie die een geregeld onderhoud door specialisten vereist.

De syndicus werft aan, geeft leiding aan en ontslaat de eventuele bezoldigden van de mede-eigendom, geeft hen de nodige orders en laat op zijn initiatief de dringende herstellingen uitvoeren.

Hij verzekert de werking van de algemene diensten (verlichting – verwarming – lift – waterverdeling – vuilnisophaling – reiniging van de gangen en andere gemene delen).

Al de werken van onderhoud en herstelling gebeuren onder toezicht van de syndicus, of in voorkomend geval, van een techniker aangesteld door deze laatste.

De syndicus heeft ook tot taak het bedrag van de gemene uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, deze fondsen te centraliseren en deze over te schrijven naar de rechthebbende.

Hij verbindt de vereniging van mede-eigenaars voor alle courante zaken in verband met de gemene delen, ten opzichte van de distributiemaatschappijen voor water, gas en elektriciteit, de meest uitgebreide leveranciers en de administraties.

Het mandaat van de syndicus of de voorlopige syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering bepaald zijn vergoeding bij zijn benoeming. Deze maakt een gemene last uit.

ARTIKEL 18

ARCHITECT

Telkens wanneer dat noodzakelijk is, wint de syndicus het advies in van de vaste architect van het gebouw, de heer Ervyn in Dottenijs.

ARTIKEL 19

GESCHILLEN

De syndicus onderzoekt de betwistingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen die zich voordoen met derden of overheden.

Hij brengt verslag uit bij de algemene vergadering die beslist welke maatregelen er moeten worden genomen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

Bij hoogdringendheid neemt de syndicus zelf alle bewarende maatregelen.

ARTIKEL 19BIS (nieuw)

RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Raad van mede-eigendom.- De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen van de aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen een raad van mede-eigendom op te richten. In ieder gebouw of groep van gebouwen van minsten twintig loten met uitsluiting van kelders, garages en parkings, wordt een raad van mede-eigendom verplicht opgericht door de eerste algemene vergadering.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering met de absolute meerderheid.

De raad van mede-eigendom heeft als bevoegdheid:

- Waken over de goede uitvoering van de taken van de syndicus;
- Kennis te nemen van alle stukken en documenten met betrekking tot het beheer van de mede-eigendom door de syndicus. Deze zal voorafgaandelijk verwittigd worden; in dat geval zal hij de raad van mede-eigendom bijstaan;
- Iedere taak of delegatie die haar is toevertrouwd door de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid, uit te voeren. Deze kunnen enkel betrekking hebben op daden uitdrukkelijk bepaald door de algemene vergadering en letterlijk opgenomen in het proces-verbaal van beraadslaging. Deze taak of delegatie verstrijkt van rechtswege een termijn van één jaar te rekenen vanaf het houden van de algemene vergadering waarop deze werd toegekend.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen de uitoefening van de functie van syndicus en de hoedanigheid van lid van de raad van mede-eigendom.

ARTIKEL 20

REKENINGEN – VOORZIENINGSFONDS – BIJZONDER FONDS.

Elk jaar stelt de syndicus de algemene rekeningen voor aan de algemene vergadering. Hij moet ze één maand op voorhand overleggen aan de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars betalen een provisie voor een voorzieningsfonds waarmee de syndicus het hoofd kan bieden aan courante gemeenschappelijke betalingen.

De algemene vergadering stelt het bedrag van deze provisie vast.

Naast het voorzieningsfonds wordt er een bijzonder fonds gecreëerd dat bestemd is voor buitengewone uitgaven.

Dit fonds wordt meer bepaald van middelen voorzien met betalingen van de mede-eigenaars waarvan de algemene vergadering het bedrag bepaalt.

ARTIKEL 20BIS (nieuw)

COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering van mede-eigenaars benoemt jaarlijks een commissaris over de rekeningen, met de absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze zal tot taak hebben tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de rekeningen gevoerd door de syndicus, waaronder de overeenstemming tussen de cijfers opgenomen in de boekhouding en de bankafschriften. Zijn schriftelijk rapport zal gehecht worden aan het proces-verbaal van de algemene vergadering. Als de commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en zullen de premies ten laste van de vereniging van mede-eigenaars vallen.

ARTIKEL 21

Door de mede-eigenaars verschuldigde provisie

De syndicus heeft het recht aan de mede-eigenaars te vragen om provisie te betalen.

Blijft een mede-eigenaar in gebreke zijn bijdrage aan de syndicus te betalen, dan kan die laatste de levering van elektriciteit, gas en water aan het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaar blokkeren. Dit beding is essentieel en verplicht.

De in gebreke blijvende mede-eigenaar die zich op welke wijze ook tegen deze maatregelen verzet, kan van rechtswege en zonder ingebrekestelling worden onderworpen aan de betaling van een schadevergoeding die forfaitair en onverminderbaar wordt vastgesteld op vijfhonderd frank per inbreuk. Deze schadevergoeding wordt in het bijzonder fonds gestort.

De in gebreke blijvende mede-eigenaar kan worden gedagvaard en vervolgd door de syndicus in naam van alle andere mede-eigenaars.

De syndicus beschikt daartoe over een contractuele en onherroepelijke volmacht voor de duur van zijn functies.

Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen vergewist de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering; van dat akkoord moet hij echter niet het bewijs aantonen tegenover derden of het gerecht.

De door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen brengen interest voort ten voordele van de gemeenschap van de mede-eigenaars en dit tegen het wettelijk percentage in burgerlijke zaken, vanaf de ingebrekestelling die de syndicus betekent in naam van de betrokken mede-eigenaars.

Wordt het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaar verhuurd, dan heeft de syndicus het recht om zelf, van rechtswege maar na ingebrekestelling, de huursommen te ontvangen ten belope van de verschuldigde bedragen.

Hij levert een geldige kwitantie af voor de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich niet tegen deze regeling verzetten en wordt ten overstaan van zijn verhuurder vrijgesteld van de bedragen die hij aan de syndicus heeft betaald.

ARTIKEL 22

INKOMSTEN

De syndicus heeft de opdracht de inkomsten in te vorderen die afkomstig zijn van de gemeenschappelijke zaken.

ARTIKEL 22BIS (nieuw)

OVERDRACHT VAN EEN LOT.

a) Verplichtingen voorafgaandelijk de overdracht van eigendom van een lot

Voor de ondertekening van een overeenkomst, of het aanbod tot aankoop of de belofte tot aankoop, maakt de instrumenterende notaris, iedere persoon handelend in hoedanigheid van professioneel tussenpersoon of de overdrager aan de overnemer volgende informatie en documenten meegedeeld door de syndicus over, te weten:

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

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

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

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

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

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

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

b) Verplichtingen van de notaris

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.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de documenten vervat onder punt a) van onderhavig artikel en de onderhandse overeenkomst de ontvangst door de nieuwe mede-eigenaar niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze inlichtingen te voorzien binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek.

De notaris maakt vervolgens deze documenten aan de nieuwe mede-eigenaar over.

Bij gebrek aan antwoord van de syndicus binnen de dertig dagen na het verzoek zoals bedoeld onder punt b) van onderhavig artikel, brengt de notaris de partijen op de hoogte van ontbreken ervan.

c) Verplichting tot de schulden

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

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

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.

3° de schulden ontstaan na de datum van overdracht als gevolg van een procedure aangevat voor deze datum komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering beslist souverain over het gebruik.

4° de instrumenterende notaris informeert de syndicus over de datum van het verlijden van de akte, van de identificatie van het betrokken privaat, de identiteit en het actueel adres van de belanghebbenden en in voorkomend geval, hun toekomstig adres.

a) Afrekeningen

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgerekend worden, wordt de afrekening forfaitair opgemaakt zowel ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen.

De kosten die direct of indirect voortkomen uit de opmaak van de afrekeningen en het overmaken van de informatie zoals bedoeld in de punten a) en b) van onderhavig artikel door

de syndicus bij de overdracht van een privaat lot worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

e) Achterstallen

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Bij de basisakte van de Gulden Sporen Residentie gevoegd, verleden voor Meester Léon Ackerman, notaris te Heule, op negenentwintig augustus negentienhonderd drieënzestig.

Getekend 'ne varietur'.

Volgen de handtekeningen.

[in het Nederlands in het origineel: Geboekt te Kortrijk B.A. en ERF II, acht bladen negen verzendingen, de 2 september 1963 Boek 10 Blad 29 Vak 23. Ontvangen: honderd frank. De ontvanger (get.) A. Neuville.]

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT