

# RESIDENTIE DEAUVILLE

Zomerlaan 24  
8434 Middelkerke (Westende)  
0876.791.710

*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](http://www.aanpassen-basisakte.be)

**Basisakte – Residentie Deauville**

In het jaar tweeduizend en vijf

Op twaalf september

Voor mij, **Els Van Tuyckom**, notaris met standplaats Brugge, Sint Kruis.

IS VERSCHENEN:

De **naamloze vennootschap "AZUR CONSTRUCTION"**, met zetel te 8000 Brugge, Langestraat 1. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brugge onder nummer 0867.047.168. BTW nummer BE 867.047.168.

Opgericht blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Els Van Tuyckom, op negentien augustus tweeduizend en vier, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien september daarna onder nummer 2004/09/10-129598.

Waarvan de statuten sedertdien niet werden gewijzigd.

**Vertegenwoordigd**, overeenkomstig artikel éénentwintig van de statuten, door haar **gedelegeerd-bestuurder**, de heer **VAN WINKEL Jan Marie Frans Dominique**, geboren te Brugge op veertien april negentienhonderd negenenvijftig, echtgenoot van mevrouw Magali DELAHAYE, wonende te 8000 Brugge, Jakobijnessenstraat 7, met rijksregisternummer 59.04.14 461-95 en identiteitskaart : 184 0268557 77, in die hoedanigheid benoemd ingevolge de buitengewone algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de oprichting de dato negentien augustus tweeduizend en vier, gepubliceerd zoals voormeld.

<b>BASISAKTE</b>
------------------

Comparante, vertegenwoordigd als gezegd, is eigenares van volgend onroerend goed:

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**GEMEENTE MIDDELKERKE/tiende afdeling/gemeente Westende**

Een perceel bouwgrond (volgens kadaster nog gekend als duin) met het erop te richten gebouw en garages, gelegen te Westende, Zomerlaan (tussen de kadastrale percelen nummers 57 K en 52 B), met toegekend huisnummer 24, volgens titel en thans gekadastreerd in de sectie A nummer 1 L 66, met een oppervlakte van één are vierenzeventig centiaren (1 a 74 ca).

**PLANNEN**

Voorschreven goed staat afgebeeld op **vier plannen** (aangeduid met 01/04, 02/04, 03/04 en 04/04) opgemaakt door E. & L. Projects BVBA architectenbureau te 8500 Kortrijk, Kennedypark 16 b, op drieëntwintig februari tweeduizend en vijf (en betreffende plan 02/04 met toegevoegde aanpassing op elf maart tweeduizend en vijf), **welke plannen aan onderhavige akte zullen gehecht blijven om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.**

Deze plannen vormen één geheel samen met de basisakte; zij vullen elkaar aan en moeten samen gelezen worden en geïnterpreteerd worden, de ene in functie van de andere.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voorschreven goed behoort toe aan de naamloze vennootschap AZUR CONSTRUCTION, te Brugge, de gebouwen om deze op te richten op de grond om deze te hebben aangekocht jegens de naamloze vennootschap BOVAKO te Middelkerke, ingevolge akte verleden voor ondertekende notaris Els Van Tuyckom en notaris Philippe Werbrouck, te Kortrijk, op negenentwintig oktober tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge met referte 62-T-22/10/2004-18547.

Oorspronkelijk behoorde voorbeschreven goed toe aan de heer Ferdinand Porta te Oostende om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Isabelle De Craene te Sint Gilles, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Van Der Heyde te Leffinge op vijf juli negentienhonderd vijftien, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes augustus daarna, boek 4547 nummer 5.

De heer Ferdinand Porta, voornoemd, is ab intestat overleden te Oostende op dertien november tweeduizend, zonder reservataire erfgenamen te hebben nagelaten.

Ingevolge de wet werd zijn nalatenschap opgetrokken door zijn zuster en zijn drie broers, te weten Porta Lucienne, Felix, André en Jaak, allen voornoemd, ieder voor één/vierde deel in volle eigendom.

#### **ERFDIENSTBAARHEID**

De verschijnende partij verklaart dat er geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd noch er toegestaan te hebben, behoudens de erfdienstbaarheden opgenomen in onderhavige basisakte.

#### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Nadat de ondergetekende notaris kennis heeft gegeven van de inhoud van het dekreet van de cultuurraad de dato drie maart negentienhonderd zesentwintig tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten en van het decreet van de Vlaamse gemeenschap de dato zestien april negentienhonderd zesennegentig houdende bescherming van landschappen, heeft de verschijnende partij op eigen verantwoordelijkheid en waarborg verklaard de bij voornoemd dekreet opgelegde betekeningen niet te hebben ontvangen.

#### **BODEMSANERING**

1. In overeenstemming met de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap de dato tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien betreffende de bodemsanering, heeft de instrumenterende notaris aan de verschijnende de vraag gesteld of op het goed, voorwerp van onderhavige verkoop, een inrichting gevestigd is of was of een activiteit uitgevoerd wordt of werd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1 van gezegd decreet.

De verschijnende partij heeft op deze vraag ontkennend geantwoord.

2. De verschijnende partij legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op zesentwintig juli tweeduizend en vier. De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt: "*...Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens*

*beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten..."*

3. De verschijnende partij verklaart met betrekking tot het voormelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Betreffende voorbeschreven goed werd het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke aangeschreven op drieëntwintig juli tweeduizend en vier waarop zij bij schrijven van drieëntwintig augustus erna het volgende heeft geantwoord zoals hierna opgenomen bij de gemeentelijke inlichtingen.

#### **VERKLARINGEN INZAKE HET DECREET VAN VIJFTIEN JULI NEGENTIENHONDERD ZEVENENNEGENTIG HOUDENDE DE VLAAMSE WOONCODE**

De verschijnende partij verklaart dat de instrumenterende notaris hem de bepalingen aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappij, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn beschikken, overeenkomstig artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode, heeft uiteengezet.

De verschijnende partij verklaart dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien, vermelde entiteiten geen renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermelde goed, dat de burgemeester niet de sloping van het goed heeft bevolen en dat het goed niet voorkomt op de lijst van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen of woningen.

#### **GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN**

Betreffende voorbeschreven goed werd het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke aangeschreven op drieëntwintig juli tweeduizend en vier waarop zij bij schrijven van drieëntwintig augustus erna het volgende heeft geantwoord:

#### **"1. Ruimtelijke ordening**

##### **1.1. Het onroerend goed is:**

*1.1.1. gelegen in het gewestplan Oostende-Middenkust (volgens Koninklijk Besluit), met als bestemming: woongebied*

*1.1.1.1 Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar: NEEN.*

*1.1.1.2. Het oorspronkelijke gewestplan werd gewijzigd voor het onroerend goed: NEEN.*

*1.1.1.3. Het gewestplan is momenteel in herziening gesteld: NEEN.*

*1.1.2. niet gelegen in een algemeen plan van aanleg;*

*1.1.3. niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg;*

*1.1.4. niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;*

*1.1.5. niet gelegen in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;*

*1.1.6. niet gelegen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.*

**1.2. Het onroerend goed is:**

*1.2.1. niet begrepen in een niet-vervallen verkaveling;*

*1.2.2. niet begrepen in een herverkavelingsplan;*

*1.2.3. niet begrepen in een onteigeningsplan;*

*1.2.4. niet begrepen in een gemeentelijke stedenbouwkundige- of bouwverordening;*

*1.2.5. niet begrepen in een verkavelingsverordening;*

*1.2.6. niet begrepen in een verplichte ruilverkaveling;*

*1.2.7. niet verdeeld zonder dat een verkavelingsvergunning werd afgegeven.*

**1.3. Het onroerend goed wordt niet getroffen door een rooilijnplan.**

**1.4. Voor zover bekend kan op het onroerend goed een recht van voorkoop worden uitgeoefend: NEEN.**

**1.5. Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd: NEEN.**

**1.6. Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld: NEEN.**

## **2. Milieu en natuur**

**2.1.** Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd, of milieumelding(en) ontvangen: *NEEN*.

*Hetzelfde geldt voor lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARAB-exploatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...*

**2.2.** Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunning(s) vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen: *NEEN*.

*Hetzelfde geldt voor niet-vergunde inrichtingen in strijd met vroegere reglementeringen: ARAB-exploatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...*

**2.3.** Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO): *NEEN*.

**2.4.** Het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied: *NEEN*.

**2.5.** Voor zover bekend bevindt zich op het onroerend goed een bos: *NEEN*.

**2.6.** Het onroerend goed is gelegen in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied: *NEEN*.

**2.7.** Het onroerend goed is gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied: *NEEN*.

**2.8.** Voor zover bekend kan op het onroerend goed op basis van het decreet Natuurbehoud een recht van voorkoop worden uitgeoefend: *NEEN*.

**2.9.** Het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone A.

### **3. Huisvesting en economie**

**3.1.** Het onroerend goed is gelegen in:

3.1.1. een woonvernieuwingsgebied: *NEEN*.

3.1.2. een woningbouwgebied: *JA*.

3.1.3. een industrieterrein aangelegd door de gemeente in het kader van de wetgeving op de economische expansie: *NEEN*.

**3.2.** Het onroerend goed is opgenomen in:

3.2.1. de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten: *NEEN*.

3.2.2. de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen: *NEEN*.

**3.3.** Voor het onroerend goed is een conformiteitsattest afgeleverd in het kader van de Vlaamse Wooncode: *NEEN*.

**3.4.** Een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend op dit goed in het kader van de Vlaamse Wooncode: *NEEN*.

**3.5.** Het onroerend goed is een sociale koop- of huurwoning waar het recht van wederinkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode van toepassing is: *NEEN*.

**3.6.** De gemeente en/of het OCMW hebben een sociaal beheersrecht over dit onroerend goed in het kader van de Vlaamse Wooncode: *NEEN*.

#### **4. Bescherming onroerend erfgoed**

Voor zover bekend is het onroerend goed:

**4.1.** opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten: *NEEN*.

**4.2.** een definitief beschermd monument: *NEEN*.

**4.3.** opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten: *NEEN*.

**4.4.** een definitief beschermd stads- of dorpsgezicht: *NEEN*.

**4.5.** gelegen in een beschermd landschap: *NEEN*.

**4.6.** opgenomen in het archeologisch patrimonium: *NEEN*.

#### **5. Andere erfdienstbaarheden van openbaar nut**

Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut: *NEEN*.

#### **6. Gemeentelijke belastingen**

Op het onroerend goed zijn gemeentebelastingen van toepassing: *NEEN*."

<b>VLAAMS DECREET RUIMTELIJKE ORDENING (dd. 18/05/1999 BS 8/06/1999 - in werking getreden op 1/05/2000):</b>
--

A. Overeenkomstig artikel 137 §1 verklaart de comparant :

- voor het goed werd een **stedenbouwkundige vergunning** uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op **veertien juni tweeduizend en vijf**, onder dossiernummer 35011/15362/B/2005/65 en dossiernummer stedenbouw 8,00/35011/2301,5 een stedenbouwkundige vergunning voor bouw van een appartementsgebouw, welke vergunning aan onderhavige akte gehecht blijft.



- meest recente stedenbouwkundige bestemming: **woongebied**.

De benaming gebruikt in het plannenregister kan niet worden meegedeeld bij gebreke aan het bestaan van dergelijk plannenregister;

- voor het goed werd op heden geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en er zijn geen gewezen vonnissen te melden;

- op heden berust op het goed geen voorkooprecht op grond van artikel 63 aangeduid in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan;

- er zijn geen lasten en voorwaarden opgelegd bij gebreke aan verkavelingsvergunning.

B. Artikel 99 § 1 van gemelde wet luidt als volgt:

*" Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

*1° bouwen, op grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand gebouw afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit;*

*2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3 §1en §2 van dat decreet;*

*3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van een bos in de zin van artikel 3 §1en §2 van het bosdecreet van 13 juni 1990.*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*

*(a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;*

*(b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;*

*(c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;*

*(d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;*

*6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;*

*7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;*

*9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.*

*Onder gebouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen. Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.*

*Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid 3° wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter heeft. Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.*

*Onverminderd het eerste lid 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.*

*§2 De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.*

*§3 Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."*

## **BESLUIT OP MOBIELE WERKPLAATSEN**

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de comparant verklaard dat zij aan het voormeld goed werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen. Als **veiligheidscoördinator** werd de naamloze vennootschap “**SAMEN BOUWEN**” te **9667 Horebeke, Hessestraat 2**, met RPR te Oudenaarde onder nummer 0430.167.086 en BTW-nummer BE 430.167.086, aangeduid. Het postinterventiedossier werd thans nog niet afgeleverd.

#### STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant de gebouwen te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het ~~huidig~~ artikel 577bis §9 van het Burgerlijk Wetboek en door **de huidige** artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een **reglement van mede-eigendom** opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;
- 3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
- 4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- 5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- 6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er werd eveneens een **reglement van orde** vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegen stelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

#### **BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID**

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privaatieve binnenplaats of tuin staan, de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terrasconstructies, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve 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 voor zover verder niet expliciet als privaatief bestempeld: De plaats voor de tellers (op gelijkvloers), de tuin (voor zover deze niet van openbaar domein is), de inkom met deur en gang, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privaatieve kavels, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de leidingen voor brandhaspels, brandhaspel en poederblusser, de installaties voor parlofoon, de videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van de deuropening en de belinstallatie, dienend tot gemeenschappelijk gebruik, (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, het dak met zijn bedekking, 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.

#### **In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn:**

Wat het gebouw betreft:

Op het gelijkvloers : inkomhall van op straatkant, brievenbussen, tellers elektriciteit, water, gas, sas, lift en liftkoker, trap en trapzaal, fietsenberging, vuilnisberging.

Op het eerste verdieping, tweede verdieping, derde verdieping en dakverdieping (duplexen): hall, lift en liftkoker, trap en trapzaal (met uitzondering van de trap en trapzaal op dakverdieping).

***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.***

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

#### **Opmerking betreffende de niet verkochte, niet verhuurde of gebruikte kavels**

De promotor/bouwheer komt niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet-verkochte en niet-verhuurde of niet-gebruikte appartementen en garages, behalve haar aandeel in de kosten van de verzekering.

Deze clause geldt aldus slechts op voorwaarde dat de kavels niet gebruikt (zo is er bijvoorbeeld sprake van gebruik bij een modelappartement) noch verhuurd worden.

In geval van niet-verkochte, niet-verhuurde noch gebruikte kavels dient telkens een herverdeling te gebeuren over de verkochte kavels voor wat betreft de eraan verbonden kosten.

<b>SPECIFIEKE BEPALINGEN VAN ONDERHOUD IN DE GEMENE DELEN</b>
---

#### **Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot**

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

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

**De tussenkomst in de lasten (verdeelsleutels) van deze gemeenschappelijke zaken met bijzonder statuut zijn hierna vermeld onder HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN Artikel 28: VERDELING LASTEN.**

### **Statuut van de balkons en terrassen**

De ruwbouw van de balkons en terrassen, met inbegrip van de dakterrassen van het gebouw, alsook de borstweringen zijn **gemeenschappelijke** delen.

Er zijn twee types terrassen : a/ deze die volledig in prefabbeton zijn uitgerust en b/ deze die gelegen zijn bovenop een dak(deel). In beide gevallen is de terrasstructuur met waterdichte functie gemeenschappelijk.

Enkel de eventuele toplaag voor het type terras sub a/ en de tegelstructuur voor het type terras sub b/ is **privaat**.

**Waar in de beschrijving van de privatieve delen in de basisakte wordt gesproken van terrassen en balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van de terrassen en balkons en niet het eigendomsrecht.**

*Het plat dak zich bevindende op niveau duplex verdieping* hetwelk volledig gemeenschappelijk is, inhoudende bijgevolg toegangverschaffing door de eigenaars of houders van enig zakelijk of persoonlijk recht op de privatieven (aanbelendend of niet) aan de personen gemachtigd om er de noodzakelijke onderhouds- en/of herstellingswerken uit te voeren.

De eigenaars of houders van enig zakelijk of persoonlijk recht op privatieven, zullen evenwel gedogen dat ingeval van herstel-, onderhouds- of veranderingswerken *aan de terrasstructuur met waterdichte functie*, het dak of de dakbedekking de werken worden uitgevoerd en eventueel hun privatieve vloerbedekking wordt opengebroken, mits de nodige reparaties en herstelling in de oude toestand wordt verwezenlijkt door de mede-eigenaars.

Indien de eigenaars of genietters van de terrassen wensen werken uit te voeren aan deze terrassen, dan dienen zij hiervan de vereniging van mede-eigenaars in te lichten en de toestemming te bekomen van de architect van het gebouw of een architect aangewezen door de syndicus. Zij zullen echter uitsluitend instaan voor het onderhoud van ieder terras, haar ballustrades en het vrijhouden van elke waterafvoer en dit volgens de regels van de kunst. Ingeval enige schade hierdoor zou berokkend worden, zullen zij hiervoor uitsluitend instaan zonder verhaal tegen de overige mede-eigenaars en ten hunne uitsluitende verantwoordelijkheid.

De terrassen mogen niet worden omgebouwd of gewijzigd, teneinde een esthetisch en uniform geheel te behouden. Alle wijzigingen dienen vooraf het akkoord van de Vereniging der mede-eigenaars te krijgen.

De beplantingen aangebracht op de terrassen van het gelijkvloers mogen geen schade berokkenen aan de ondergrond.

### **ONDERHOUD TUIN (voor zover niet van openbaar domein is)**

De aanleg en de hernieuwing van de tuin is een gemeenschappelijke last te verdelen tussen de mede-eigenaars overeenkomstig hun aandeel in de gemene delen.

Het onderhoud van de tuin dient te geschieden door een daartoe aangestelde tuinman.

### **ONDERHOUD VOETPADEN**

De mede-eigenaar van het gelijkvloers dient de voetpaden sneeuw- en ijsvrij te maken of laten maken en de mede-eigenaars van de garages dienen hun toegang eveneens sneeuw- en ijsvrij te houden.

### **LIFT**

De uitgaven voor het onderhoud én eventuele vernieuwing van de lift, die zullen gedragen worden door de particulieren welke gebruik maken van deze lift, met uitzondering van de eigenaars of gebruikers van het gelijkvloers én van de garages.

### **VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING**

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

### **BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN**

Het gebouw bestaat uit twee (2) garages en negen (9) appartementen (waarvan één op het gelijkvloers, en acht appartementen op de verdiepingen) :

**Waar in de beschrijving van de private delen in de basisakte wordt gesproken van terrassen en balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van de terrassen en balkons en niet het eigendomsrecht.**

<b>OP HET GELIJKVLOERS :</b>
------------------------------

**A/ Twee (2) garages (van links naar rechts van op straat gezien), omvattende elk:**

**a) in private en uitsluitende eigendom:**

- de garages nummer 1 (links) en 2 (rechts), elk met hun poort.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

- **garage nummer 1:** vijftwintig/duizendsten (25/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **garage nummer 2:** vijftwintig/duizendsten (25/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**B/ Het appartement op het gelijkvloers :**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, WC met lavabo, keuken, berging, douchekamer, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, living, eetplaats.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

éénennegentig/duizendsten (91/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

<b>OP HET EERSTE VERDIEPING</b>
---------------------------------

**A/ Het appartement 1 A op het eerste verdieping (links) omvattende :**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, WC met lavabo, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, terrassen, living, keuken, berging.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd en drie/duizendsten (103/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**B/ Het appartement 1 B op het eerste verdieping (rechts) omvattende :**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, WC met lavabo, keuken, berging, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, living, terrassen.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd en één/duizendsten (101/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

<b>OP HET TWEDE VERDIEPING</b>
--------------------------------

**A/ Het appartement 2 A op het tweede verdieping (links) omvattende :**



**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, WC met lavabo, badkamer, berging, keuken, slaapkamer één, slaapkamer twee, terrassen, living.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd en drie/duizendsten (103/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**B/ Het appartement 2 B op het tweede verdieping (rechts) omfattende :**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, WC met lavabo, berging, badkamer, keuken, slaapkamer één, slaapkamer twee, terrassen, living.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd en één/duizendsten (101/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

<b>OP HET DERDE VERDIEPING</b>
--------------------------------

**A/ Het appartement 3 A op het derde verdieping (links) omfattende :**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, WC met lavabo, berging, keuken, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, living, terrassen.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd en drie/duizendsten (103/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**B/ Het appartement 3 B op het derde verdieping (rechts) omfattende :**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, WC met lavabo, berging, keuken, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, living, terrassen.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd en één/duizendsten (101/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**OP HET VIERDE VERDIEPING OF DAKVERDIEPING en DUPLEX VERDIEPING**

**A/ Het appartement 4 A op het vierde verdieping of dakverdieping en duplex verdieping (links) omfattende :**

**Vierde verdieping/dakverdieping**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkomhall, WC met lavabo, zithoek, living, keuken, eetplaats en terrassen betreffende deze kavel.

**Duplex verdieping**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- trap, badkamer, slaapkamer, en terrassen betreffende deze kavel.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd dertien/duizendsten (113/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**B/ Het appartement 4 B op het vierde verdieping of dakverdieping en duplex verdieping (rechts) omfattende :**

**Vierde verdieping/dakverdieping**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkomhall, WC met lavabo, berging, keuken, eetplaats, living, zithoek en terras betreffende deze kavel.

**Duplex verdieping**

**a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- trap met traphall, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee en terras betreffende deze kavel.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd vierendertig/duizendsten (134/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**PRIVATIEF BELANG ONDERGESCHIKT AAN GEMEENSCHAPPELIJK BELANG**

Bij een situatie waarbij het privaat belang schade berokkent aan het gemeenschappelijk belang zal het gemeenschappelijk belang primeren op het individueel belang. In dit geval moet een eigenaar zich schikken naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

### **OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN**

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats of tuin, de tussendeuren, de deuren naar traphals, de bekledingen van de terrassen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel, de apparatuur voor videofoon en voor het automatisch openen van de deur. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

De garages mogen vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld worden van personen die voor het overige vreemd zijn aan het gebouw, na eerst bij voorkeur aan eigenaars der appartementen te worden vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld.

### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

### **VOLMACHT**

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparant 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 comparant om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De comparant, bouwheer, duidt thans **als voorlopige syndicus** aan: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMASBO", met zetel te 8434 Westende, Distellaan 34, met rechtspersonenregister te Oostende onder nummer 0459.210.767, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de heer Frank Rouseré. De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de voorlopige syndicus, binnen de drie maanden nadat de comparant door de geplande verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### **HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING**

#### **Artikel 1: STATUTEN**

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, **gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf**, 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.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

#### **Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID**

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

### **Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL**

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaan de "**Vereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw Residentie DEAUVILLE**" te Middelkerke, Zomerlaan 24, met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waarin het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van mede-eigenaars 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.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

## **HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN**

### **Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

### **Artikel 5 BESCHIKKING OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

#### **Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN**

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

#### **Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN**

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits de terzake vereiste meerderheid van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan wat vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

### **Artikel 8: STIJL EN UITZICHT**

Aan de stijl of het algemene uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de daggordijnen, de leuningen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen. Indien daggordijnen mogen opgehangen worden dienen ze van witte kleur te zijn.

### **Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES**

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

### **Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN**

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

### **Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN**

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privatieve

delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

Een vrij beroep mag er worden uitgeoefend voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt.

### **HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX**

#### **Artikel 12: ORGANEN (oud)**

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

#### **Artikel 12: ORGANEN (nieuw)**

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

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

#### **Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING (oud)**

*Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.*

*Nochtans kan iedere mede-eigenaar 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 drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.*

*Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden 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, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.*

*Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.*



### **Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING (nieuw)**

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar 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.

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden 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, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

### **Artikel 14: TIJDSTIP BIJENROEPING ALGEMENE VERGADERING (oud)**

*De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur te bepalen bij de eerste algemene vergadering. Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.*

*Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.*

*De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.*

*Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.*

*Tenslotte kan ieder mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bij een roeping 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.*

#### **Artikel 14: TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING**

##### **BIJEENKOMT (nieuw)**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de \$ eerste \$ laatste vijftien dagen van de maand \$.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld lid vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

##### **Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM (oud)**

*De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij gewone zending of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars.*

*De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.*

*Indien dat quorum niet werd 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.*

#### **Artikel 15: BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN – QUORUM**

##### **(nieuw)**

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

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien

dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

B. 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 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.

#### **Artikel 16: AGENDA**

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

#### **Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING**

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen 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 persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

#### **Artikel 18: VOORZITTER EN SECRETARIS**

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. **De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.** Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

#### **Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST**

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

#### **Artikel 20: STEMKRACHT (oud)**

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

*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.*

#### **Artikel 20: STEMRECHT OP DE ALGEMENE VERGADERING (nieuw)**

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

#### **Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN (oud)**

*De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.*

*Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietig stemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.*

*Drie vierden van de stemmen is vereist voor:*

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

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

*c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.*

*d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.*

*Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:*

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

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

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

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

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 21: MEERDERHEIDSVEREISTEN (nieuw)**

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

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

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

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

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der 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 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;

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.

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

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

b. 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.

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.

#### **Artikel 22: REGISTER (oud)**

*De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.*

*Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.*

*Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.*

#### **Artikel 22: NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN – MEDEDELING – TEGENWERPELIJKHEID (nieuw)**

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 hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals



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

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

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

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

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

#### **Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS (oud)**

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

*Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.*

#### **Artikel 23: BENOEMING – DUUR MANDAAT SYNDICUS (nieuw)**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

#### **Artikel 24: BEKENDMAKING BENOEMING**

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

#### **Artikel 25: OPDRACHT SYNDICUS (oud)**

*De syndicus heeft onder meer 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.*

*2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;*

*3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering.*

*4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;*

*5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhoudswerken of herstellingswerken suggereren;*

*6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;*

*7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;*

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont 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 volgens de procedure vermeld in artikel 40;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallende zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

#### **Artikel 25: OPDRACHTEN VAN DE SYNDICUS (nieuw)**

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. 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.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

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

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

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

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

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. 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;

s. 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;

t. 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 rekeningensstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningensstelsel 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;

u. 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;

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

#### **Artikel 26: REKENINGEN**

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. *De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.*

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

#### **Artikel 27: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS**

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

bepaalde duur of voor welomschreven doeleinden. Echter mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke non-beschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 27bis: OPRICHTING, SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (nieuw)**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. 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 ongeacht welke 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

#### **Artikel 27ter: BENOEMING, VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN (nieuw)**

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 volstrekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

#### **HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN**

##### **Artikel 28: VERDELING LASTEN**

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Anders dan de lastenverdeling bij kwotiteiten geschieden volgende lasten als volgt :

- waterverbruik wordt verdeeld op basis van telleropnames die individueel verbruik registreren.



- loon syndicus en administratiekosten worden verdeeld op dezelfde wijze als waarop de kosten worden berekend.
- collectief gemaakte individuele kosten, zoals kabelTV..., worden verdeeld elk voor een gelijk deel.
- het gelijkvloers appartement en de garages dragen niet bij tot de kosten van en aan de lift.
- de garages dragen niet bij tot kosten die hun oorsprong vinden binnen in het gebouw, zoals bvb verlichting, kuisen, schilderwerken van trappen en gangen, enz

### **Kosten met betrekking tot de terrassen en balkons van het appartementsgebouw.**

De kosten van herstel en vervanging van de ruwbouw en waterdichtheid van de terrassen en balkons, voorwerp van een uitsluitend genotsrecht, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

Enkel de eventuele bevoering en bekleding der terrassen en balkons [de eventuele toplaag bij prefabbeton terras, de eventuele tegelstructuur bij terras gelegen op een dak(deel) is privaatief]. Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van de begunstigde kavel.

Bij verzuim van een enkeling zal de algemene vergadering mits eenvoudige meerderheid deze taak overnemen op kosten van de enkeling.

Ingeval van herstel en vervanging van de ruwbouw en waterdichtheid van de terrassen en de leuning is de begunstigde kavel er te allen tijde toe gehouden om het uitbreken van de bevoering te gedogen, zonder enige genotsderving te kunnen eisen. In dit geval zijn de kosten van het wegnemen en het terugplaatsen (of vervangen) van de bevoering ten laste van alle mede-eigenaars volgens hun aandeel in mede-eigendom. Bij de begroting van deze laatste kost zal rekening gehouden worden met de staat van de betreffende bevoering.

### **Artikel 29: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS**

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende

schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

### **Artikel 30: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING**

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

### **Artikel 31: ANDERE WERKEN**

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

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 aan de rechter 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.

### **Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN**

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met in acht name van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

### **Artikel 33: BELASTINGEN**

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

#### **Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE**

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

#### **Artikel 35: UITKERING TEGOEDEN**

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 36: WERK- EN RESERVEKAPITAAL**

De syndicus zal op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

De syndicus legt minstens eenmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkenen dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van twaalf (12%) ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

De syndicus zal aldus, telkens als hij dat nodige acht, aan de algemene vergadering een budget voorleggen op basis waarvan hij het bedrag aan het werkingsfonds bepaalt. Elke eigenaar zal a rato van zijn aandelen zijn bijdrage leveren in het werkingsfonds. Eenvoudige betaling van de afrekening zal het niveau van het werkingsfonds herstellen.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

#### **Artikel 37: GEDWONGEN INNING**

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijf en twintig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent.

#### **HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE**

##### **Artikel 38: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR**

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van

het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

**Artikel 39: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN (oud)**

*Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. De uittreedende mede-eigenaar is 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 gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.*

**Artikel 39: OVERDRACHT VAN EEN KAVEL (nieuw)**

**§ 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<sup>o</sup> het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2<sup>o</sup> het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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.

**§ 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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.

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

#### **Artikel 40: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE**

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten,

reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegen stelbaar.

De verkrijger 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 de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

#### **Artikel 41: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE**

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

### **HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW**

#### **Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS**

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, stormschade, waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of burens jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de



polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord als gevolg van de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

#### **Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE**

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

#### **Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG**

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

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 en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene 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.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaande ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of

hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

## **HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING**

### **Artikel 45: ONTBINDING**

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

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

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

### **Artikel 46: VOORTBESTAAN**

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

### **Artikel 47: VEREFFENAARS**

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

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

De bepalingen in het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

### **Artikel 48: AFSLUITING VEREFFENING**

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

De akte bevat:

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

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

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

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **FISCALE VERKLARING**

De ondergetekende notaris verklaart lezing te hebben gegeven aan de partijen, die dit bevestigen, van artikel 62 § 2 en artikel 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde. Na die voorlezing hebben verschijners verklaard belastingplichtige te zijn als volgt :

Naamloze Vennootschap AZUR CONSTRUCTION : BE 867.047.168.

##### **KEUZE VAN DOMICILIE**

Met het oog op de uitvoering van deze akte, doet verschijnster keuze van woonst in haar maatschappelijke zetel.

##### **VRIJSTELLING VAN INSCHRIJVING**

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen uit gelijk welken hoofde bij overschrijving van deze akte.

##### **BURGERLIJKE STAND**

De notaris bevestigt de identiteit van de partij zoals zij hierboven is weergegeven op zicht van stukken door de wet vereist.

##### **VERKLARINGEN**

1. De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al.1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparante toegelicht.

**WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden te Brugge Sint-Kruis, ter studie. Datum als boven.

De minuut dezer wordt gerangschikt onder de minuten van de instrumenterende notaris. En na gedane integrale voorlezing en toelichting heeft de verschijnster met mij, notaris, getekend.

**VOLGEN DE HANDTEKENINGEN**

Geboekt te Brugge Registratie IV op 15.09.2005

vijftien bladen geen verzendingen

BOEK 196 BLAD 60 VAK 11

ONTVANGEN : vijftwintig euro (€ 25,00)

De eerstaanwezend inspecteur (get.) E. LAGA.