

In het jaar twee duizend en zeven,  
Op vijf oktober.  
Voor mij, Meester **ELS VAN TUYCKOM**, notaris met standplaats Brugge,  
Sint Kruis.

IS VERSCHENEN:



**BASISAKTE  
BESCHRIJVING VAN HET GOED**

Comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE BREDENE, tweede afdeling**

Een appartementsgebouw met aanhorigheden en medegaande erve, gestaan en gelegen te Bredene, Brusselstraat 16, gekadastraerd volgens titel en kadaster in de sectie C nummer 388/S/4 voor een grootte van honderd en tachtig vierkante meter.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

**WETTELIJKE EN DECRETALE VOORSCHRIFTEN**

● Monumentenzorg

De comparant verklaart betreffende voormeld goed geen kennis te

hebben van een waarschuwing of betekening in het kader van het decreet van de cultuurraad de dato drie maart negentienhonderd zesenzeventig 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.

### **② Gemeentelijke inlichtingen**

Betreffende voorbeschreven goed werd het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Bredene aangeschreven op zestien januari tweeduizend en zes, waarop zij bij schrijven van drie februari daarna onder meer het volgende heeft geantwoord:

#### **I. Ruimtelijke Ordening**

***I.1 Het onroerend goed is gelegen in:***

***I.1.1 een gewestplan: JA, naam: Oostende-Middenkust (Koninklijk Besluit 26/01/1977), (en besluit van de Vlaamse regering dd 13.7.2001 tot gedeeltelijke wijziging) met als bestemming woongebied;***

***I.1.1.1 Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar: NEE;***

***I.1.1.2 Wijzigde het oorspronkelijke gewestplan voor het onroerend goed?: NEE;***

***I.1.1.3 Het gewestplan is momenteel in herziening gesteld: NEE;***

***I.1.2 een algemeen plan van aanleg (A.P.A.): NEE;***

***I.1.3 een bijzonder plan van aanleg (B.P.A.): JA, naam: nr. 9 "Bredene Duinen" (Ministerieel Besluit 24/12/1998), met als bestemming woongebouwen/Detailhandel, diensten, horeca, kantoren,, kleine werkhuizen/cultuurgebouw, uitbreiding gelijkvloers via het hoofdgebouw/ondergrondse parkeerplaatsen;***

***I.1.4 een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: NEE;***

***I.1.5 een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan: NEE;***

***I.1.6 een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: NEE;***

***I.2 Het onroerend goed is begrepen in een:***

***I.2.1 niet-vervallen verkaveling: NEE;***

***deze verkaveling is gewijzigd: NEE;***

***I.2.2 herverkavelingsplan: NEE;***

***I.2.3 onteigeningsplan: NEE;***

***I.2.4 gemeentelijke stedenbouwkundige of bouwverordening: NEE;***

***I.2.5 verkavelingsverordening: NEE;***

***I.2.6 verplichte ruilverkaveling: NEE;***

***I.2.7 het onroerend goed is verdeeld zonder dat een verkavelingsvergunning werd afgegeven: NEE;***

***I.3 Het onroerend goed wordt getroffen door een rooilijnplan: NEE;***

***I.3.1 een rooilijnplan: NEE;***

***I.3.2 een bijzonder plan van aanleg: NEE;***

***I.3.3 een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: NEE;***

***I.4 Voor zover bekend kan op het onroerend goed een recht van voorkoop worden uitgeoefend:***

***- op basis van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO): NEE;***

***- op basis van het Decreet Zeehavens: NEE;***

***I.5 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd: NEE;***

***Kadastraal bouwjaar van het hoofdgebouw periode 1964.***

1.6 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld: NEE;

## **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: NEE;

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

2.2 Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunningsreglementering(en) vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen: NEE;

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

2.3 Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage I bij VLAREBO): NEE;

2.4 Het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied: NEE;

2.5 Bevindt zich, voor zover bekend, op het onroerend goed een bos?: NEE;

Zo ja, is het perceel opgenomen in een bosbeheersplan: NEE;

2.6 Het onroerend goed is gelegen in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied: NEE;

2.7 Het onroerend goed is gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied: NEE;

2.8 Voor zover bekend kan op het onroerend goed op basis van het decreet Natuurbehoud een recht van voorkoop worden uitgeoefend: NEE;

2.9 In welke zuiveringszone bevindt zich het onroerend goed:

## **3. Huisvesting en economie**

3.1 Het onroerend goed is gelegen in:

3.1.1 een woonvernieuwingsgebied: NEE;

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: NEE;

3.2 Het onroerend goed is opgenomen in:

3.2.1 de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten: NEE;

3.2.2 de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen: NEE;

3.3 Voor het onroerend goed is een conformiteitsattest afgeleverd in het kader van de Vlaamse Wooncode: NEE;

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

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: NEE;

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

## **4. Bescherming onroerend erfgoed**

4.1 Voor zover bekend is het onroerend goed:



- opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten: NEE;
- een definitief beschermd monument: NEE;
- opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten: NEE;
- een definitief beschermd stads- of dorpsgezicht: NEE;
- gelegen in een beschermd landschap: NEE;
- opgenomen in het archeologisch patrimonium: NEE;

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

- 5.1** Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdiensbaarden van openbaar nut: NEE;
- ondergrondse inneming voor:
  - plaatsing van elektriciteitsleidingen: NEE;
  - vervoer van gasachtige producten: NEE;
  - aanleg van afvalwatercollector: NEE;
  - andere: NEE;
  - bouwvrije strook langs autosnelweg: NEE;
  - bouwverbod in nabijheid van luchthavens: NEE;
  - bouwverbod binnen 100 meter van de rand van een bos: NEE;
  - bouwverbod binnen 10 meter van de landsgrens of 5 meter van de grensweg: NEE;
  - opruiming van struikgewas naast spoorwegen en buurtspoorwegen: NEE;
  - erfdiensbare strook langs waterlopen van 2de en 3de categorie tbv. ruimingswerken (wetgeving 28.12.1967): NEE;
  - voet- en jaagpaden (buurtwegen): NEE;
  - plaatsing van elektriciteitsleidingen: NEE;
  - vervoer van gasachtige producten: NEE;
  - ondergrondse inneming: NEE;
  - andere: NEE;

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

Wat betreft de openstaande belastingen en het saldo van de verhaalbelastingen die van toepassing zijn op dit goed wordt verwezen naar het afzonderlijk schrijven (notificatie) van de gemeenteontvanger.

Voor alle andere gemeentebelastingen die van toepassing kunnen zijn wordt verwezen naar lijst in bijlage."

#### **Ⓣ Vlaamse Wooncode**

De comparant verklaart dat de instrumenterende notaris hem de bepalingen heeft uiteengezet aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, 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.

De comparant 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 a) vermelde entiteiten geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermelde woning, b) de burgemeester niet de sloping van de woning heeft bevolen en c) de woning niet voorkomt op de lijst van de leegstaande,

verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen of woningen en het goed niet gelegen is in een bijzonder erkend woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

**4 Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening (dd. 18/05/1999 BS 8/06/1999 - in werking getreden op 1/05/2000):**

**A. Overeenkomstig artikel 137 §1 verklaart de comparant:**

- Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene werd op negen en twintig maart tweeduizend en zeven aangeschreven ten einde te vernemen of er enig bezwaar was tegen de opsplitsing van de eigendom zoals hierna gemeld en de verkoop van de afzonderlijke garage, studio en appartementen. Deze brief is zonder gevolg gebleven.

- 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 §1 en §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 §1 en §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 woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngezinwoning, 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."

#### **Ⓢ Bodemsanering**

1. Overeenkomstig de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap de dato tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig betreffende de bodemsanering, heeft de werkende notaris aan de comparant de vraag gesteld of op het goed, voorwerp van onderhavige akte, 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 comparant heeft op deze vraag ontkennend geantwoord.

2. De comparant legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op drie september tweeduizend en zeven.

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 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

*Kan de overdracht plaatsvinden met dit bodemattest? Kijk het na op [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*

*Dit attest vervangt alle vorige attesten."*

3. De comparant verklaart met betrekking tot het voormelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan kopers 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.

**Ⓞ Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de Tijdelijke en de Mobiele Werkplaatsen**

Comparant verklaart dat een postinterventiedossier werd opgesteld. Een exemplaar zal aan de kopers worden overhandigd.

**STATUUT VAN MEDEEIGENDOM**

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 huidige artikel 577bis §9 van het Burgerlijk Wetboek en door het 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 onverdeelde 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.

#### **ONDERVERDELING VAN HET COMPLEX.**

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

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

Verder zijn gemeenschappelijk voor zover verder niet expliciet als privaat bestempeld: de ingang met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privatieve kavels, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de trappen en trapportalen 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:

1/ Op het gelijkvloers:

De inkom voor de ingang deur, de hall met ingang deur, trap en trapzaal.

2/ Op de eerste verdieping: hall, trap en trapzaal.

3/ Op de tweede verdieping: hall, trap en trapzaal.

4/ Op de derde verdieping: hall, trap en trapzaal.

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.

##### **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**

1° Op het gelijkvloers:



1/ één garage, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garage met de garagepoort.

- in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertig/ duizend sten der gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

2/ Een studio, getekend S en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, WC, badkamer, berging onder trap en voorste deel van de koer omvattende ongeveer vier meter op vier meter afgesloten met een houten omheining.

- in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftig/ duizend sten der gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

2° Op de eerste verdieping:

1/ één woonappartement getekend "A1" en omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, woonkamer, keuken, badkamer, WC, twee slaapkamers waarvan een met terras, trap naar tuin, achterste deel van de koer en berging.

In mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd negentig/ duizendste in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

3° Op de tweede verdieping:

1/ één woonappartement getekend "A2" en omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, woonkamer, keuken, badkamer, WC, twee slaapkamers waarvan een met balkon.

In mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd vijf en zestig/ duizendste in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

4° Op de derde verdieping:

1/ één woonappartement getekend "A3" en omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, woonkamer, keuken, badkamer, WC, twee slaapkamers waarvan een met balkon.

In mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd vijf en zestig/ duizendste in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

#### **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, 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. 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.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

1/ Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke



*[Handwritten signature]*

gedeelten in gedwongen mede eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privative 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 privative kavel op een andere privative kavel.

2/ De tellers van elektriciteit van de appartementen en de studio zijn individueel. Er is één teller voor de elektriciteit van de gemene delen. De centrale verwarming met urenteller is op stookolie. Er is één hoofdteller voor water met afzonderlijke tussentellers per appartement, studio en gemene delen

### 3/ Erfdiensbaarheid toegang garage

De comparant, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart dat de tellers van elektriciteit, water en stookolie zich bevinden in de garage op het gelijkvloers.

Bijgevolg wordt door de comparant toegestaan alle noodzakelijke erfdiensbaarheden van toegang en/of doorgang, namelijk voor de mede-eigenaars en hun aangestelden voor het opmeten van hun teller en voor het personeel en materialen van de nutsmaatschappijen voor alle nodige werken met betrekking tot deze tellers en leidingen.

Deze rechten van doorgang moeten ten allen tijde kunnen uitgeoefend worden. Een dubbel van de sleutel van de garage zal altijd door de syndicus moeten worden bijgehouden. Bij veranderen van slot zal de eigenaar van de garage een dubbel van de nieuwe sleutel aan de syndicus moet overhandigen.

## **HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING**

### **Artikel 1: STATUTEN**

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede eigendom, wordt een reglement van mede eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede eigenaars worden geregeld betreffende de privative 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 Dahlia" 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 privaatief 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 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 rechtsoverdrachten 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 een meerderheid van drie/vierden van alle 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 een meerderheid van drie/vierden 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 hetgeen 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 algemeen 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 een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangdeuren 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.

#### **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 een volstreekte 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 een meerderheid van drie /vierden 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**

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

**HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX**

**Artikel 12: ORGANEN**

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.

De syndicus zal worden aangesteld zodra alle privatieven werden verkocht.

**Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING**

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 tegen stelbaar zijn. Zij zijn tevens tegen stelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve 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.**

De algemene vergadering wordt jaarlijks bij een geroepen door de syndicus op de laatste donderdag van de maand mei om negentien uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. 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 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM**

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief 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 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. 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 volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

**Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST**

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

**Artikel 20: STEMKRACHT**

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 21: VEREISTE MEERDERHEDEN**

De beraadslagingen geschieden met een volstreekte 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 22: REGISTER**

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 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS**

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 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**

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 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 beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervangende 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.

**HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN**

**Artikel 28: VERDELING LASTEN**

1° Gewone lasten.

De aan de mede eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten alsmede de kosten van verbruik van elektriciteit van de gemene delen en de garage worden gedragen door de mede eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve 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 tegen stellen aan de syndicus en de vereniging.

Ieder eigenaar mag de heer vrederechter verzoeken 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 vermeerderen zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

De tellers voor elektriciteit voor de privaatieve delen zijn individueel.

Het verbruik van de elektriciteit voor de garage staat op de teller van de algemene delen.

Bij de jaarlijkse afrekening van elektriciteit wordt door de eigenaar/gebruiker van de garage een bijdrage van vijf en twintig euro (€25,00) betaald aan de eigenaars van de appartementen/studio die de garage niet gebruiken.

Hoger vermelde bijdrage voor elektriciteitsverbruik in de garage is gekoppeld aan de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit van vierentwintig december negentienhonderd drieënnegentig (Belgisch Staatsblad van éénendertig december negentienhonderd drieënnegentig).

Het basisindexcijfer is dat van de maand mei tweeduizend en zeven, zijnde 105,34. De verhoging of verlaging zal volgens een strikt evenredige regel worden toegepast tijdens de jaarlijkse afrekening, volgens de schommelingen van het indexcijfer van de maand die daaraan voorafgaat, vergeleken met het basisindexcijfer. Indien er geen overeenstemming bestaat omtrent het tijdstip van de jaarlijkse afrekening, wordt de bijdrage geregeld en de aanpassing van de bijdrage uitgevoerd in januari van elk kalenderjaar op basis van de nieuwe index van de maand november ervoor. Indien het gezondheidsindexcijfer van regeringszijde wordt opgeheven, zal de jaarlijkse indexering gebeuren op basis van het gewone indexcijfer der consumptieprijzen. Het aangepast bedrag kan nooit lager zijn dan het in deze akte overeengekomen basisbedrag. Niet tijdig opeisen respectievelijk toepassen van de aanpassing mag nooit als een verzaking worden uitgelegd.

#### **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 een meerderheid van drie vierden 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 eik 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 voortspruitend 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**

Een drie maandelijks provisie zal door de mede eigenaars gestort worden op de rekening van de mede eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift, verzekeringskosten en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

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 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 vier 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**

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 uitredende 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 vergoed.

**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, storm- en 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 ingevolge 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 der 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 artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen 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.

Teneinde te verkopen, het geheel of een deel van de privatieve eigendommen van voorschreven residentie, met de daaraan verbonden aandelen in de gemene delen waaronder de grond, inclusief het overdragen van opties tot aankoop met betrekking tot deze goederen.

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

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te



dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hogergemeide rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

**Kosten van de basisakte**

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basisakte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper en zulks a rato van het verlijden van de authentieke koopakten,

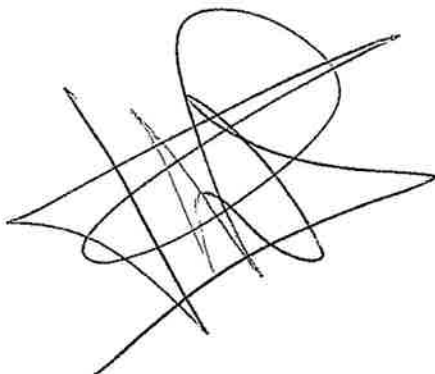
De betaling van deze bijdrage door de kopers brengt de aflevering mede van een vrije kopij van de eigenlijke basisakte en van het reglement van medeëigendom, ter uitsluiting van de plannen, maar sluit het recht uit voor de kopers of de eigenaars op een expeditie, dewelke aan de syndic van het gebouw wordt afgeleverd.

Het recht op geschriften op onderhavige akte bedraagt vijftig euro, waarvan kwijting.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na voorlezing ondertekent de comparant, met mij, notaris.



F2007/172/6855/N  
 GEDOEKT TE BRUGGE REGISTRATIE IV OF  
 de ~~de~~ BLADEN ~~een~~.. VERZENDINGEN  
 BOEK ~~do~~ 3... BLAD 2.... VAK 9  
 ONTVANGEN : v  
 de ~~eer~~ ~~aan~~ ~~we~~ ~~z~~ ~~o~~ ~~n~~ ~~d~~ ~~e~~ ~~i~~ ~~n~~ ~~s~~ ~~p~~ ~~e~~ ~~c~~ ~~t~~ ~~e~~ ~~u~~ ~~r~~

LAGA E.G



1 6 OKT. 2007

overschrijving: <u>Brugge II</u>
inschrijving:
op:
62 T 8/11/2007 18017 25
221,67