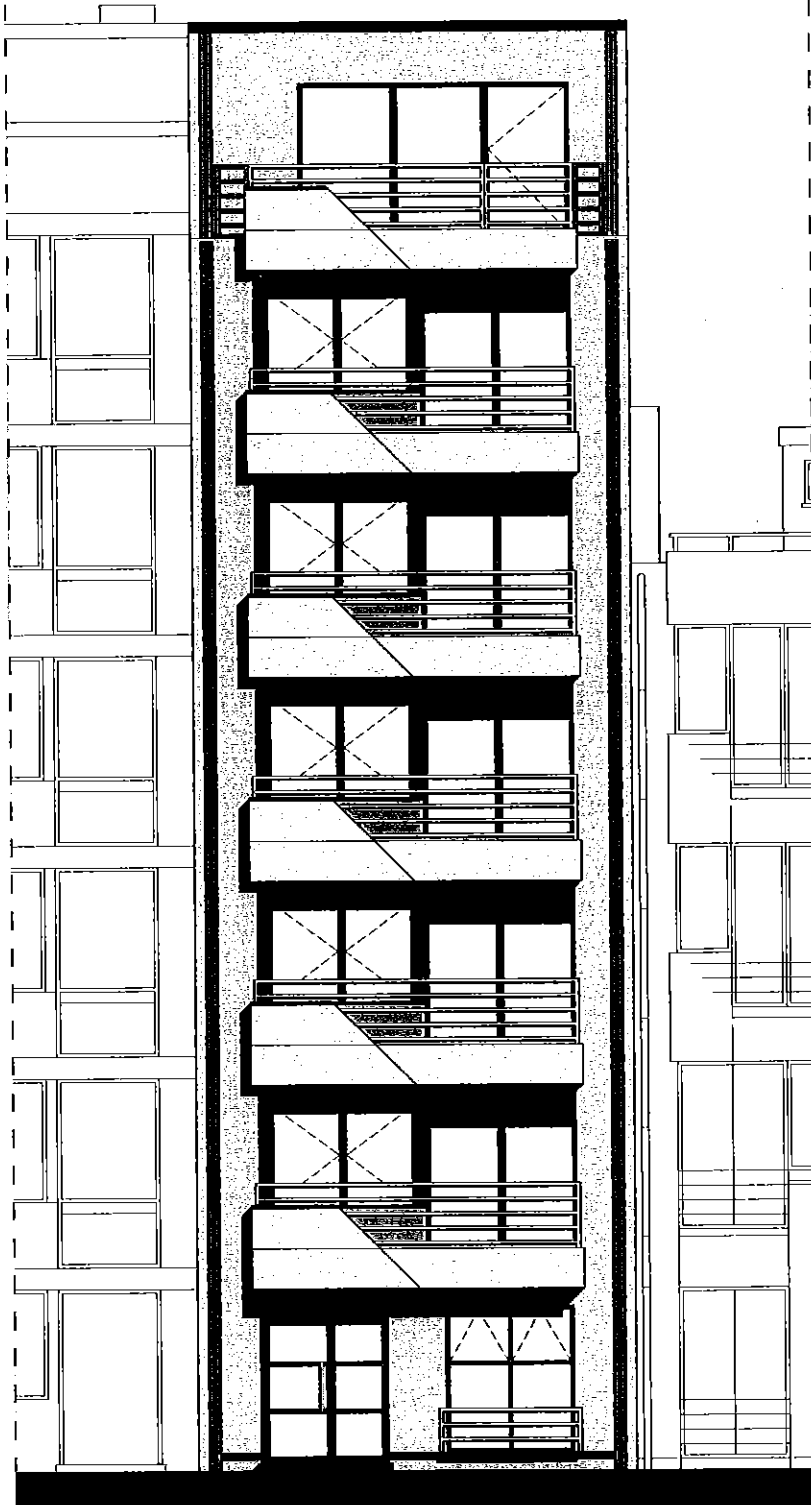


RESIDENTIE "DEAUVILLE"

Wellingtonstraat 68  
OOSTENDE

VOORGEVEL



**arthus**  
turning stones into homes

SERSKAMPSTEENWEG 52  
9230 WETTEREN  
TEL. 09/ 365.60.85  
FAX. 09/ 365.60.75



DIT IS GEEN KONTRACTUEEL DOCUMENT, ALLE MEUBELN, TOESTELLEN EN VLOERBEKLEIDING ZIJN ILLUSTRATIEF  
CE DOCUMENT N'EST PAS CONTRACTUEL, LES MEUBLES, LES APPARELS ET LES REVÊTEMENTS DE SOL SONT DES ILLUSTRATIONS 24.05.04

Akte: BASISAKTE  
Ref : 493/98/FQ

Datum : 21 JANUARI 05  
Rep. Nr :

FQ/BASISAKTE/ARTHUS NV

**RESIDENTIE DEAUVILLE**

Het jaar tweeduizend en vijf.  
Op éérentwintig januari.

Voor mij, Meester Frederic CAUDRON, notaris met stand  
plaats Erembodegem (Stad Aalst).

Is verschenen:

De naamloze vennootschap **ARTHUS, turning stones**  
into homes, met maatschappelijke zetel te 9230 Wetteren,  
Serskampsteenweg 52, ingeschreven in het rechtspersonenre-  
gister onder het nummer 0476.190.222.

Opggericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris  
Caudron op éérentwintig november tweeduizend en één, gepu-  
bliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf  
december daarna, onder nummer 20011211-636, en waarvan de  
statuten tot op heden niet werden gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel veertien  
der statuten door haar gedelegeerde bestuurders:

-de naamloze vennootschap Sobradis, met maatschappelij-  
ke zetel te 9230 Wetteren, Serskampsteenweg 52, ingeschreven  
in het rechtspersonenregister onder nummer 0442.311.486.

Opggericht bij akte verleden voor Notaris Jozef Vander-  
schot, destijds te Berlare, op negentwintig november ne-  
gentienhonderd negentig, gepubliceerd in de bijlage tot het  
Belgisch Staatsblad van twaalf december daarna, onder nummer  
901212-322 en waarvan de statuten voor de laatste maal wer-  
den gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris Vander-  
schot op negentien juli negentienhonderd drieënnegentig, ge-  
publiceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van  
tien augustus daarna, onder nummer 930810-134.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door  
haar vaste vertegenwoordiger, zijnde de Heer Joris Brante-  
gem, gedelegeerd bestuurder, wonende te 9260 Serskamp, Eet-  
goedstraat 1, benoemd tot die hoedanigheid door de Raad van  
Bestuur van zestien mei tweeduizend en drie, gepubliceerd in  
de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig juni  
tweeduizend en drie, onder nummer 03071565.

-de Heer Hautekeete Luc Antoon Maurice Maria, wonende  
te 9160 Lokeren, Kwartelweg 2.

Beiden benoemd tot deze functie bij de oprichting.

Hierna genoemd de "eigenaar(s)" ongeacht of er een of

meerdere zijn.

Welke comparant heeft uiteengezet wat volgt:

**HOOFDSTUK I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparant verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed, hierna vermeld als "het gebouw" of "het goed".

**Beschrijving van het onroerend goed**

**STAD OOSTENDE zesde afdeling**

Een appartementsgebouw in oprichting op een perceel grond (na afbraak van de hierop bestaande woning met aanhorigheden), gelegen aan de Wellingtonstraat 68, gekadastriseerd volgens titel en huidig kadaster onder sektie D, nummer 41/A/6, met een oppervlakte van vierennegentig centiaren (94ca).

**Oorsprong van eigendom**

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de comparant in deze om het appartementsgebouw, na afbraak van de bestaande woning met aanhorigheden, te (hebben) laten oprichten op een perceel grond aangekocht (samen met de er toen op staande woning met aanhorigheden) bij akte verleden voor ondergetekende notaris Caudron, met tussenkomst van notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende, op zes januari tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig februari daarna, onder nummer 03166, jegens de Heer Bourgoignie Jean Leon David en zijn echtgenote Mevrouw Laforce Jeannin Nikol, te Oostende.

Laatstgenoemden waren eigenaars ingevolge een akte aankoop verleden voor notaris De Maesschalck, voornoemd, op negentien november tweeduizend en drie, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig december daarna, onder nummer 19505, jegens: 1. de Heer Ligot Willy André Auguste Ghislain, weduwnaar van Mevrouw Vanvinckenroye Gilberte Raymonde Germaine Ghislaine, te Charleroi (Marchienne-au-Pont); 2. de Heer Ligot Jean-Claude Walter Louis Ghislain, echtgenoot van Mevrouw Reichling Marie-Thérèse Elisabeth, te Marche-en-Famenne en 3. de Heer Ligot Eric Jean-Marie Ghislain, ongehuwd, te Etterbeek.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven onroerend goed sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan Mevrouw Quadens Carolina Hortensia, weduwe van de Heer de Corte Pieter Frans, te Kapellen en Mevrouw de Corte Fernanda Maria Antoinette, echtgenote van de Heer Goffa Raymond Jan Maria, te Kapellen.

Bij akte verleden voor notaris Ginette Noirsent, te Monceau-sur-Sambre, op tweeëntwintig juni negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkan-

toor te Brugge op acht juli daarna, boek 3092, nummer 1, hebben Mevrouw Quadens Carolina en Mevrouw de Corte Fernanda, beiden voornoemd, voorschreven onroerend goed verkocht aan de Heer Ligot Willy en zijn echtgenote Mevrouw Vanvincenroye Gilberte, beiden voornoemd.

Mevrouw Vanvinckenroye Gilberte, voornoemd, is ab intestat overleden te Oostende op veertien september tweeduizend. Haar nalatenschap is ingevolge de bepalingen van de gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Noirsent, voornoemd, op tweeëntwintig juni negentienhonderd zevenennegentig, vervallen aan haar kinderen Ligot: 1. Jean-Claude en 2. Eric, elk voor de helft blote eigendom, onder voorbehoud van het vruchtgebruik toekomstige aan haar overlevende echtgenoot de Heer Ligot Willy, voornoemd.

Ruimtelijke ordening - stedenbouw

Artikel 99 van het Decreet Ruimtelijk Ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig.

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1. bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk 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 dertien juni negentienhonderd negentig 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 met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

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 goed bebouwd goed met oog op een nieuwe functie, voorzover 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 eensgezinswoning, 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 bouwen 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 ook 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 zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, 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 stamontrek 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 drie maart negentienhonderd drieënnegentig, 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 verordeningen kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijziging, genoemd in §1, aanvullen. Zij kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

#### Volmacht

De eigenaar geeft volmacht aan:

-de Heer Hautekeete Luc, voornoemd,  
-de Heer Quipor Filip, licentiaat in het notariaat, wonende te 9230 Wetteren, Serskampsteenweg 143/1,  
om namens de naamloze vennootschap Arthus de hiernavermelde appartementen met hun aandeel in de grond te vervreemden.

Elk der voornoemden kan afzonderlijk en alleen optreden.

Deze volmacht strekt zich ondermeer uit tot het ondertekenen van alle akten en dokumenten daartoe, authentiek of onderhands, het verlenen van kwijting voor de koopsom, het ontslaan van de hypotheekbewaarder van het nemen der ambtshalve inschrijving, en alle invorderingen nopens de koopsommen.

#### Stedenbouwkundige vergunning

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door architect-expert Philip A.F.Duym, te 9230 Wetteren, Zuidlaan 95, op zeventwintig mei tweeduizend en vier.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende op twintig september tweeduizend en vier dragende volgende referte: 723/2004/1/334/SC.

Worden aan deze akte gehecht:

1. de bouwplannen:
  - 1/3: ligging, omgevingsplan, inplanting, terreinprofiel, legende, materialen, profielen aanpalenden, voorgevel-achtergevel; doorsnedes;
  - 2/3: gelijkvloers app.1, verdieping app.2, verdieping app.3-4-5, duplex basis app.6, duplex verd.app.6, fundering, riolering;
  - 3/3: afbraak bestaande woning, plannen, gevelaanzichten, terreinprofielen, legende, materialen.
2. voormelde stedenbouwkundige vergunning, met algemene richtlijnen inzake het uitvoeren van bouwwerken.
3. brandpreventieverslag van veertien juli tweeduizend en vier.

De comparant verbindt er zich toe de constructies op

te richten overeenkomstig de afgeleverde vergunning, haar eventuele bijlagen en de plannen of nog te bekomen wijzigingen aan deze vergunning, bijlagen of plannen. Tevens verbindt hij zich ertoe te bouwen overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Na deze uiteenzetting, verklaart de comparant vervolgens voormeld goed te willen verdelen in een aantal private en gemene delen met het oog op vervreemding of toekenning van zakelijke rechten en aldus het voormeld goed te willen onderwerpen aan het stelsel der gedwongen mede-eigendom zoals bepaald in artikel 577bis en volgende van het Burgerlijk Wetboek, waarbij hij de ondergetekende notaris verzoekt de statuten van het gebouw, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom authentiek vast te stellen zoals hierna volgt. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens een private kavel wordt overgedragen of een zakelijk recht op een private kavel wordt toegekend.

#### Rechtspersoonlijkheid van de vereniging

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars residentie Deauville, te Oostende, Wellingtonstraat 68". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

## HOOFDSTUK II - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

### Afdeling 1 - Algemeen

#### Artikel 1 - Algemeen

Het voormeld goed wordt zoals voormeld onderworpen aan

het stelsel der gedwongen mede-eigendom, waarvan sprake hierboven, behoudens eventuele afwijkingen in onderhavige akte bepaald. Het goed wordt onderverdeeld in private delen en gemene delen.

Elk van de private kavels omvat voorts een aantal duizendsten in de gemene delen die bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

#### **Afdeling 2 - Beschrijving van de privatieve kavels**

##### **Artikel 2 - Omschrijving begrip kavels**

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

##### **Artikel 3 - Opsomming privatieve kavels**

Het hierboven beschreven goed wordt gesplitst in de hierna volgende privatieve kavels.

#### **3.0. Gelijkvloers**

**het appartement nummer 0.1**, omvattende:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, eetruimte, berging, sas, één slaapkamer en een badkamer.

Het exclusieve genot van de koer gelegen achteraan.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: honderd drieëntwintig/duizendsten (123/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### **3.1. Eerste verdieping**

**het appartement nummer 1.1**, omvattende:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, terras vooraan, nachthal, badkamer, wc, berging, twee slaapkamers.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: honderd tweeënvijftig/duizendsten (152/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### **3.2. Tweede verdieping**

**het appartement nummer 2.1**, omvattende:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: open keuken, leefruimte, terras vooraan, nachthal, badkamer, wc, berging, twee slaapkamers.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: honderd tweeënvijftig/duizendsten (152/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### **3.3. Derde verdieping**

**het appartement nummer 3.1**, omvattende:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: open keuken, leefruimte, terras vooraan, nachthal, badkamer, wc, berging, twee slaapkamers.



-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeënvijftig/duizendsten (152/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### 3.4. Vierde verdieping

**het appartement nummer 4.1, omfattende:**

-in privaatieve en uitsluitende eigendom: open keuken, leefruimte, terras vooraan, nachthal, badkamer, wc, berging, twee slaapkamers.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeënvijftig/duizendsten (152/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### 3.5. Vijfde en dakverdieping

**het duplex-appartement nummer 5.1, omfattende:**

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

--op de vijfde verdieping: leefruimte, terras vooraan, trap naar duplex-verdieping, nachthal, badkamer, wc, berging en twee slaapkamers.

--op de duplex-verdieping: eetruimte, open keuken, terras voor- en achteraan.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negenenzestig/duizendsten (269/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

#### Artikel 4 - Onderdelen van privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

##### *Binnen de kavel:*

-de vloeren, de tegelvloeren, groundbekleding, en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

-de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

-de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;

-de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;

-de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke ruimten, de deuren binnen de kavels;

-de eventuele individuele verwarmingsketel- of installatie;

-de sanitaire installaties;

-eventuele beveiligingsinstallaties die door de bewoner of eigenaar van de privaatieve kavel zelf geïnstalleerd worden (alarminstallatie, rook- of gasdetector) voor zover deze geen deel uitmaken van een gemeenschappelijke beveiligingsinstallatie in heel het gebouw;

-de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

-de apparaten van parlo- en/of videofoon en deuropener;  
-de trap binnen de kavel die uitsluitend voor deze kavel dient.

*Buiten de kavel:*

-de tellers voor gas en/of electriciteit met uitzondering van de leidingen die zich buiten de private kavels bevinden en voor zover deze niet toebehoren aan de nutsmaatschappijen;

-de drukknopjes en naamplaatjes van de parlo- en/of videofoon;

-de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhal, behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

**Afdeling 3 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen**

Artikel 5 - Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de private kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen (zoals hierboven gepreciseerd) die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de private kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 6 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

6.0. Kelderverdieping

-de kelderruimte;  
-de traphal, trap, gangen en deuren;  
-berging onder de trap voor kuisgerief;  
-de eventuele ruimten en schouwen voor verluchting, schachten voor afval of andere, ruimten voor afvoer, aanvoer en de leidingen;  
-verlichting van de kelder;  
-fietsenstalplaats, berging kindwagens;  
-vuilnisberging;  
-liftkoker, lift en machinekamer van de lift;  
-eventuele beveiligingsinstallaties (tegen brand of andere risico's zoals bijvoorbeeld brandblusinstallatie, rookdetectoren, brandblusapparaten, brandladder, noodverlichting ...).

6.1. Gelijkvloers

-grondoppervlakte, koer en onder voorbehoud van het

eventueel exclusief genot dat aan de bewoner(s) van (een) bepaald(e) privatie(f)(ve) de(el) (len) toegekend werd;

-de inkomhal met inkomdeur, de traphal en trap naar de hogere of lagere verdieping;

-de liftkoker en lift;

-de eventuele ruimten, schouwen, schachten voor verluchting, afval, afvoer, aanvoer en leidingen;

-de drukknopjes van de parlo- of videofoon en de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhal behalve de onderdelen van deze elementen die enkel tot de verscheidene individuele kavels dienen;

-de electriciteitstellers in de gemeenschappelijke inkomhal;

-verlichting in de inkom- en traphal;

-eventuele beveiligingsinstallaties (tegen brand of andere risico's zoals bijvoorbeeld: brandblusinstallatie, rookdetectoren, brandblusapparaten, brandladder, noodverlichting ...);

*6.2. Eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping*

-de eventuele ruimten, schouwen, schachten voor verluchting, afval, afvoer, aanvoer en leidingen;

-de liftkoker en lift;

-de traphal met trap;

-verlichting in de traphal;

-beveiligingsinstallaties zoals omschreven onder punt

6.1.

*6.3. Dakverdieping*

-dakstructuur, dak en zijn bedekking;

-de eventuele ruimten, schouwen, schachten voor verluchting, afval, afvoer, aanvoer en leidingen;

-de liftkoker;

-eventuele antennes, schotelantennes tenzij deze niet tot gemeenschappelijk nut zijn.

Artikel 7 - Gemeenschappelijke zaken

*7.1 Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt*

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen in het gebouw en de grond:

-de grond onder voorbehoud van wat eventueel vermeld staat onder 7.2 hierna;

-de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;

-het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;

-de bekleding en versiering van de gevels;

-het dak met zijn bedekking;

-de eventuele schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;

-de leidingen voor water, gas, electriciteit, telefoon, teledistributie hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;

-parlo- en/of videofooninstallatie, systeem van deur-opening dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

-gemeenschappelijke inkomhal, trap, trap, lift en liftkoker;

-de kelderruimte zoals hierboven omschreven.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

*7.2 Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen*

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dient de hierna vermelde zaak tot het uitsluitend genot en gebruik van één of bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel persoonlijk of tussen hen zullen dragen of omdelen.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 26 hierna.

Deze zaak is de volgende:

-de koer op het gelijkvloers: elke eigenaar/huurder/houder van zakelijke rechten of gebruiker van het appartement op het gelijkvloers heeft het exclusief genot van de koer zoals aangeduid is op het bouwplan 2/3, dat aan deze akte zal gehecht blijven.

#### **Afdeling 4**

##### Artikel 8 - Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het onroerend goed in privaatieve kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privaatieve kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparant en de kopers of houders van zakelijke rechten van privaatieve kavels, die louter door hun aankoop of verkrijging van een zakelijk recht, deze basisakte onderschrijven.

Dat geldt onder meer voor:

-de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;

-de leidingen, riolen en aflopen van allerlei aard;

-alle doorgangen en gangen tussen private kavels;

Residentie Deauville, Wellingtonstraat 68, 8400 Oostende.

GECOÖRDINEERDE TEKST VAN HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM  
(INGEVOLGE DE WET VAN 2 JUNI 2010 TOT WIJZIGING VAN HET  
BURGERLIJK WETBOEK TENEINDE DE WERKING VAN DE MEDE-EIGENDOM TE  
MODERNISEREN EN HET BEHEER ERVAN TRANSPARANTER TE MAKEN)

**Afdeling 1 - Rechten en plichten van de eigenaar met  
betrekking tot de privatieve delen**

Artikel 9 - Algemene interpretatieregels

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

Artikel 10 - Splitsing en samenvoeging van kavels

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moeten de bepalingen van artikels 11 en 12 hierna in acht genomen worden.

Indien een of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 11 - Uitzicht van privatieve kavels

11.1 Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Evenwel mag de eigenaar van het duplex-appartement een venster (type-Velux) laten plaatsen op zijn kosten voor zover dit toegelaten is en mits het bekomen van de nodige vergunningen, indien vereist, en voor zover dit geen gevaar inhoudt voor de stevigheid of de structuur van het dak.

11.2 Aan de ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk of esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

11.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

11.4 Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

11.5 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van eventuele glasgordijnen aan de voorkant die de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen doch dit zowel voor voor -als achterkant van het gebouw.

#### Artikel 12 - Werken aan private kavel

12.1 Wanneer werken aan private kavel de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

12.2 Indien werken aan een private kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

12.3 Indien een postinterventiedossier dient aangemaakt te worden dan zal dit gebeuren op kosten van de mede-eigendom. Hetzelfde geldt voor de eventuele wijzigingen of verbeteringen hieraan. Dit postinterventiedossier zal berusten bij de syndicus, die gehouden is hiervan een copie te bezorgen aan de mede-eigenaar die erom vraagt (bijvoorbeeld in geval van vervreemding). De syndicus staat in voor het bijhouden en de bijwerking (of het laten bijwerken) van het postinterventiedossier. Indien evenwel de aanpassing of bijwerking noodzakelijk is ingevolge werken die een eigenaar van een private kavel voor zijn kavel heeft laten uitvoeren dan zal deze de kosten van het opstellen of de bijwerking alleen dragen.

#### Artikel 13 - Voorschriften over het gebruik

13.1 De kavel is bestemd tot prive-woning.

13.2 De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen er voor dat de geluids-, stof-, reuk-, of rookhinder bij het gebruik van machines, toestellen en producten binnen de perken blijven van het aanvaardbare, rekening houdend met de bestemming van het gebouw en de omgeving waar dit gebouw gevestigd is. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken. Ze zorgen voor veilige electriciteits- en

gas- en waterleidingen of andere leidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

13.3 Verhuizingen gebeuren indien mogelijk zoveel mogelijk via het raam en niet via de traphal en de lift. De vertrekkende of intrekende bewoner is gehouden alle schade aan gemeenschappelijke delen veroorzaakt bij de verhuizing te vergoeden.

13.4 Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

13.5 De gemeenschappelijke delen en vooral de trap, hal en gangen mogen niet gebruikt worden om goederen op te stapelen of te plaatsen alsook niet om fietsen of motorfietsen te stallen en vuilniszakken neer te zetten. Een vlotte doorgang moet gemakkelijkshalve en om veiligheidsoverwegingen in elk geval verzekerd zijn.

13.6 Het is verboden in het gebouw enige inrichting te plaatsen of enige activiteit uit te oefenen die volgens het bodemsaneringsdecreet als vervuילend bestempeld wordt. Bij overtreding hiervan zal de overtreder alle gevolgen hieraan verbonden door het bodemsaneringsdecreet dragen zoals daar zijn (zonder dat dit beperkend is): het betalen en laten uitvoeren van bodemonderzoeken, verslagen, en saneringswerken, de schade te vergoeden aan de overige mede-eigenaars alsook de last die hen berokkend wordt. Een eventuele uitzondering op dit verbod vormt de plaatsing van een mazouttank en de verwarmingsinstallatie die nodig zijn voor de verwarming van de kavels en/of de gemeenschappelijke delen voor zover deze de waarden overschrijden opgegeven volgens gemeld decreet. Tot zulke uitzondering kan enkel besloten worden mits unanimititeit van alle mede-eigenaars. In dat geval dragen zij allen het risico verbonden aan zulke installatie volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 14 - Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot gebruik aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus ondermeer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### Artikel 15 - Verhuring

15.1 De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden

tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 14.

15.2 Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het eventueel huishoudelijk reglement (reglement van inwendige orde).

15.3 Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe gebruiker(s) en de datum waarop zijn recht tot bewoning is ingegaan.

15.4 Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

15.5 De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van deze bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burenen, en alle risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

15.6 Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

15.7 Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden, tenzij voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

#### Artikel 16 - Toezicht

16.1 Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het eventueel huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan of kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

16.2 De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.



## **Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen**

### Artikel 17 - Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken (met uitzondering van gemeenschappelijke goederen waarvan het exclusief genot aan welbepaalde eigenaars toegewezen werd) overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

### Artikel 18 - Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het eventueel huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke ruimten hun huishoudelijke werk niet uitvoeren of laten uitvoeren.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

### Artikel 19 - Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit, teledistributie, telefoon of andere worden namens de mede-eigenaars door de syndicus gesloten, volgens de onderrichtingen der algemene vergadering.

### Artikel 20 - Antenne en ontvangers - reclame

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering, met uitzondering voor de eigenaar van het duplexappartement die een schotelantenne mag plaatsen voor zover dit de andere mede-eigenaars niet hindert. De plaatsing van dergelijke toestellen is slechts mogelijk voor zover dit volgens de voorschriften van stedenbouw toegelaten is en deze volgens de regels van de kunst geplaatst worden.

### Artikel 21 - Onderhouds- en herstellingswerken

21.1 De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

21.2 Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

### Artikel 22 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

22.1 Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene

vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

22.2 Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

22.3 Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 23 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

23.1 Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

23.2 De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

#### **Afdeling 3 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten**

##### Artikel 24 - Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

24.1 De uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

24.2 De schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

24.3 Alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

24.4 De kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

24.5 Belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

24.6 Alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

##### Artikel 25 - Bijdrage in deze lasten

25.1 In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

25.2 Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan

het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

#### Artikel 26 - Verdeling van de lasten

##### 26.1 Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (duizendsten), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

##### 26.2 Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars of bewoners die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben.

Dit geldt voor de koer op het gelijkvloers, zoals weergegeven onder 7.2 hierboven. Voor deze geldt namelijk volgende verdeelsleutel:

kosten vermenigvuldigd met het aandeel in gemeenschappelijke delen (die de betrokken eigenaar met het exclusief genot heeft) gedeeld door het totaal van de gemeenschappelijke delen die de mede-eigenaars met hetzelfde exclusief genot bezitten.

Het privaatief op het gelijkvloers moet niet bijdragen in de kosten van onderhoud, gebruik en herstelling van de lift.

#### Artikel 27 - Werk- en reservekapitaal

##### 27.1 Werkkapitaal

Met de term "werkkapitaal" wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde btw.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

##### 27.2 Reservekapitaal

Met de term "reservekapitaal" wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor de door comparanten niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

#### Artikel 28 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

#### Artikel 29 - Overdracht van een kavel

*29.1 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:

**29.1.1** het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in 29.5;

**29.1.2** het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

**29.1.3** de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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

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

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

*29.2 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:

**29.2.1** het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft

besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

**29.2.2** een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng 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;

**29.2.3** een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

**29.2.4** een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in 29.1 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, 29.2.1, 29.2.2, 29.2.3 en 29.2.4, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

*29.3 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.*

*29.4 De kosten voor de mededeling van de krachtens 29.1 en 29.2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.*

*29.5 In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:*

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

**29.5.2** blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging. Evenwel staat het de vervreemder vrij de terugbetaling van zijn niet-verbruikte aandeel in dit reservekapitaal te vragen aan de verkrijger indien alzo overeengekomen met de verkrijger.

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 hypothecaire 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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### Artikel 30 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

30.1 De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet op jaarbasis die gelijk is aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee punten.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

30.2 De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met de intresten, kosten en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

30.3 Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar, door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel, aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af: alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de betrokken mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

#### Artikel 31 - Brandverzekering

31.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneewdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

31.2 De brandverzekering dekt, overeenkomstig de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

31.3 Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, het personeel van de mede-eigenaar bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

31.4 De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de

overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

31.5 De bewoners zullen evenwel zelf een aparte verzekering dienen af te sluiten voor wat hun inboedel betreft.

31.6 Indien een aanvullende verzekering of premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, werkzaamheid of activiteit uitgeoefend door een van de mede-eigenaars, titularis van een zakelijk of persoonlijk recht, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze verzekering afgesloten of de extra premie betaald worden door de persoon die de oorzaak is voor zulke aanvullende verzekering of extra premie.

31.7 De eigenaars of houders van een zakelijk recht die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

#### Artikel 32 - Aansprakelijkheidsverzekering

32.1 De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

32.2 Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

32.3 Ten voorlopige titel geldt de op heden bestaande brandverzekeringspolis afgesloten door de comparant. Voor de toekomst wordt deze polis aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge volmacht hierna bepaald zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de syndicus om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Ook voor de aansprakelijkheidsverzekering geldt wat hierboven onder 31.5 en 31.6 bepaald werd.

#### Artikel 33 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten

33.1 De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

33.2 Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de



vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeelde van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in private kavel gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### **Afdeling 4 - De algemene vergadering**

##### Artikel 34 - Omschrijving

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

##### Artikel 35 - Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

35.1 De beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare private delen uit te voeren werken;

35.2 Het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

35.3 De verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden of de vervreemding van gemeenschappelijke goederen;

35.4 De wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke lasten;

35.5 De herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

### Artikel 36 - Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

### Artikel 37 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

37.1 De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, in de eerste 15 dagen van de maand oktober.

37.2 De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

### Artikel 38 - Bijeenroeping algemene vergaderingen

#### 38.1 Bijeenroepingen

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

38.1.2 Onverminderd 38.1.1, 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.

38.1.3 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. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten. 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.

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

38.1.5 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.

38.1.6 Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

38.1.7 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 577-8, § 4, 1° 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.

#### 38.2 Briefwisseling

Alle briefwisseling van en naar de syndicus kan per e-mail worden verzonden naar het laatst gekende adres van de respectievelijke mede-eigenaars en syndicus, behoudens voor de mede-eigenaars die zich hier schriftelijk tegen hebben verzet. De syndicus houdt deze bestanden bij.

### Artikel 39 - Samenstelling algemene vergadering

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

39.2 Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

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

39.4 Indien de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning neemt de titularis van voormelde recht deel aan de algemene vergaderingen, en dit behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst die aan de syndicus is meegedeeld.

### Artikel 40 - Quorum

40.1 De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan 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 minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

40.2 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.

40.3 Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering, na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken, bijeengeroepen die zal beraadslagen,

ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijk gedeelten die ze bezitten.

#### Artikel 41 - Voorzitter van de vergadering

41.1 De algemene vergadering wordt steeds voorgezeten door een mede-eigenaar.

41.2 De eerste algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter te benoemen.

41.3 Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. Artikel 42 - Stemrecht op de algemene vergadering

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

42.2 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.

42.3 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.

42.4 Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

42.5 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.

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

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

42.8 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 43 - Meerderheidsvereisten

43.1 De besluiten van de algemene vergadering worden bij gewone meerderheid der stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn

genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

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

43.3 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

43.3.1 Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

43.3.2 Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

43.3.3 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 welke 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;

43.3.4 Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

43.3.5 Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

43.4 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

43.4.1 Over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

43.4.2 Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

43.4.3 Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

43.4.4 Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

43.4.5 Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

43.4.6 over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

43.4.7 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.

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

43.5.1 Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

43.5.2 Over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

43.6 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.

43.7 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 44 - Notulen van de algemene vergaderingen

44.1 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.

44.2 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.

44.3 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.

44.4 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.

44.5 De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpeijk 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 gebruiker van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpeijk zijn.

44.6 Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de gebruiker gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of gebruiker 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.

44.7 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 tegenwerpeijk.

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.

44.8 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.

44.9 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 45 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal bij de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de

verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

#### **Afdeling 5 - De syndicus**

##### Artikel 46 - Algemene Opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

##### Artikel 47 - Benoeming

47.1 De eerste syndicus wordt door de comparant in deze akte aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

47.2 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar 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.

47.3 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

##### 47.5 Bekendmaking

47.5.1 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

47.5.2 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

##### Artikel 48 - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

48.1 De algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen.



48.2 De beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten.

48.3 De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren.

48.4 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.

48.5 Alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen.

48.6 Waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan.

48.7 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.

48.8 Aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen.

48.9 De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijk zaken te vertegenwoordigen. 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.

48.10 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, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel.

48.11 De vergadering van eigenaars op de noodzaak wijzen, 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.

48.12 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.

48.13 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.

48.14 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.

48.15 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.

48.16 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, en, met name, via een internetsite.

48.17 Desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.

48.18 Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

48.19 Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

48.20 De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad. Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies 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. Alle voormelde overeenkomsten worden namens de vereniging van mede-eigenaars door de voorzitter van de algemene vergadering ondertekend en niet door de syndicus.

48.21 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.

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

48.23 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.

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

#### Artikel 49 - Bevoegdheid

49.1 De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten, zoals in het vorig artikel omschreven.

49.2 De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Artikel 50 - Aansprakelijkheid

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 bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

#### Artikel 51 - Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

### **Afdeling 6 - De raad van mede-eigendom**

Artikel 52. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

52.1 Aangezien het gebouw minder dan twintig kavels bevat (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) is de oprichting van een raad van mede-eigendom niet verplicht.

52.2 Desalniettemin kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten indien dit bij gewone meerderheid wordt beslist. Indien deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt opgericht zal hij belast worden 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.

#### **Afdeling 7. De commissaris van de rekeningen**

##### Artikel 53. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

53.1 De algemene vergadering wijst voor een duur van drie jaar een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

53.2 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.

53.3 De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

53.5 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.

53.6 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.

53.7 Hij kan ten allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen. In dat geval legt hij, na betaling van de tot op dat ogenblik geleverde prestaties, de in zijn bezit zijnde stukken neer bij de syndicus of bij de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

#### Artikel 54 - Kennisgeving en tegenwerpelijheid

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

#### **Afdeling 7 - Ontbinding - vereffening**

##### Artikel 55 - Ontbinding

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

55.2 De enkele vernietiging zelfs volledig van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

55.3 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 56 - Vereffening

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

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

56.3 De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst een of meerdere vereffenaars aan. Indien dit niet gebeurt wordt de syndicus belast met de vereffening.

56.4 Op de vereffening van de vereniging zijn de bepalingen van het wetboek van vennootschappen die gelden voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid van toepassing.

56.5 De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, over te schrijven op het hypotheekkantoor. De akte bevat onder andere:

-de plaats waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

-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.

#### **Afdeling 8 - Diverse slotbepalingen**

##### **Artikel 57 - Keuze van woonplaats**

57.1 Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

57.2 Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

##### **Artikel 58 - Kosten**

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd aan de eigenaars, kopers, erfpachthouder, opstalhouder, of houders van een ander zake-lijk recht van de privaatieve kavels in dit gebouw, overeenkomstig hun aandelen behoudens andersluidende overeenkomst.

##### **Artikel 59 - Benoeming syndicus**

Tot eerste syndicus van de vereniging wordt benoemd: de nv Arthus, die aanvaardt. Het mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Het mandaat is onbezoldigd.

##### **Artikel 60 - Vrijstelling ambtshalve inschrijving**

De bevoegde Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld een ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

##### **Artikel 61 - Bevestiging van identiteit**

a. De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van door de wet vereiste stukken dat namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen, fysieke personen, overeenkomen met onderhavige vermelding.

##### **Artikel 62 - Gedeeltelijke voorlezing**

1. Partijen verklaren dat als er in deze akte naar een vroeger verleden akte wordt verwezen, dat zowel deze akte als degene naar waar verwezen wordt, een geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

2. De comparant erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die

werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

4. De gehele akte werd door ons, notaris, ten behoeve van de comparant toegelicht.

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te Erembodegem, in het kantoor van ondergetekende notaris, op datum als vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat heeft de comparant getekend samen met mij, notaris.

Tekst goedgekeurd door de algemene vergadering op  
08/10/2011.