

## GANZENDRIES I

In het jaar NEGENTIENHONDERD ACHTENNEGENTIG.

Op eenendertig maart.

Voor mij, notaris Eugène-Christophe BEYER, met standplaats Gent (Wondelgem).

Is gehouden de buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars van het gebouw te Gent, Ganzendries 59-85 :

1. De Heer LOETENS Roger Richard, promotor, geboren te Moeskroen op elf april negentienhonderd negenentwintig, weduwnaar van Mevrouw Gabrielle Claeys, wonende te Gent, Sportstraat, 42.

2. De Heer TACK Daniel Eugène Theophile, zaakvoerder, geboren te Gent op negen juli negentienhonderd drieënveertig, echtgenoot van Mevrouw Cynthia Bennett, met wie hij gehuwd is onder het stelsel van de scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Frans Mortelmans te Antwerpen op tweeëntwintig september negentienhonderd zevenennegentig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, wonende te Gent, Ganzendries 115, vertegenwoordigend drieënveertig zeshonderdsten (43/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen en één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

3. De Heer JANSSENS Robert Adriaan Gabriël, gepensioneerd, geboren te Sint-Amandsberg, thans Gent, op twintig mei negentienhonderd vijfentwintig, en zijn echtgenote Mevrouw DEVOGHELAERE Dionysia Ghislina Maria, huishoudster, geboren te Gent op elf mei negentienhonderd tweeëntwintig, gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Edmond Van Hoorebeke, destijds te Gent, op eenentwintig augustus negentienhonderd vierenvijftig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot heden, samen wonende te Gent, Schoonmeerstraat 57, vertegenwoordigd eenenveertig zeshonderdsten (41/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen.

4. De Heer MEERSCHAUT Mauritijs Gustaaf, gepensioneerde, geboren te Landskouter, thans Oosterzele, op tien januari negentienhonderd achtentwintig, en zijn echtgenote Mevrouw PEETERS Christiana Hendrik Bertha, gepensioneerde, geboren te Wetteren op dertien januari negentienhonderd dertig, gehuwd onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract en bij gebreke van verklaring afgelegd overeenkomstig de overgangsbepalingen van de wet van veertien juli negentienhonderd zesenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, samen wonende te Gent (Gentbrugge), Leo Terzweillaan, 29/A, vertegenwoordigend achtenveertig zeshonderdsten (48/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen en één achtste (1/8) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

5. De Heer DE MEY Mario Roger Angel, zaakvoerder, geboren te Gent op negen april negentienhonderd tweeënzestig, ongehuwd, wonende te Gent (Gentbrugge), Jan van Aelbroecklaan, 25, vertegenwoordigend achtentwintig zeshonderdsten (38/600) van de gemeenschappelijke delen van appartementen en één achtste (1/8) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

6. De Heer DE MOOR Adelin Hippoliet, landbouwconsulent, geboren te Oombergen, thans Zottegem, op vier november negentienhonderd vierendertig, en zijn echtgenote Mevrouw VAN DER GUCHT Laura Maria Delphina, zonder beroep, geboren te Ressegem, thans Herzele, op twintig juli negentienhonderd zevenendertig, gehuwd onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract en bij gebreke van verklaring afgelegd overeenkomstig de overgangsbepalingen van de wet van veertien juli negentienhonderd

zesenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, samen wonende te Zottegem (Oombergen), Steenweg op Aalst 107, vertegenwoordigend drieënveertig zeshonderdsten (43/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen en één achtste (1/8) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

7. a- Mevrouw GILLIS Honorina Germanie Clara, huisvrouw, geboren te Oosterzele op zeven januari negentienhonderd twintig, weduwe van de Heer Denys De Bruycker, wonende te Zottegem Provinciebaan, 190.

b- De Heer DE BRUYCKER Guy, bediende, geboren te Velzeke-Ruddershove op elf december negentienhonderd achtenveertig, echtgenoot van Mevrouw Rose De Schampelaere met wie hij gehuwd is onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Roland Story te Zottegem op één december negentienhonderd vijfenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, wonende te Zottegem, Puttestraat, 31.

c- Mevrouw DE BRUYCKER Anne Marie, apothekeres, geboren te Velzeke-Ruddershove op twee juni negentienhonderd drieënvijftig, echtgenote van de Heer Marc De Schampelaere, met wie zij gehuwd is onder het stelsel van de scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Roland Story te Zottegem op elf augustus negentienhonderd vijfenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, wonende te Zottegem, Provinciebaan, 141.

Samen vertegenwoordigd zesentachtig zeshonderdsten (86/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen en twee achtsten (2/8) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

8. De Heer VANDE VEEGAETE Walter Willem Georges Emiel, gepensioneerde, geboren te Gentbrugge, thans Gent, op zeven januari negentienhonderd dertig, en zijn echtgenote Mevrouw DE BOITSELIER Odette Seraphine Alphonsine, gepensioneerde, geboren te Okegem, thans Ninove, op twaalf februari negentienhonderd zevenentwintig, gehuwd onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Edmond Troch, destijds te Gent, op vijftwintig juli negentienhonderd vijfenvijftig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot heden, samen wonende te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Lettelbroeklaan, 8, vertegenwoordigd achtendertig zeshonderdsten (38/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen.

9. Juffrouw DE CONINCK Martha Maria, gepensioneerde, geboren te Hekelgem op dertien november negentienhonderd tweeëndertig, ongehuwd, wonende te Gent, Ganzendries, 73, vertegenwoordigend drieënveertig zeshonderdsten (43/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen en één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

10. De Heer MARTENS Roger Fernand, ambtenaar, geboren te Klemskerke, thans De Haan, op drieëntwintig maart negentienhonderd eenenveertig, en zijn echtgenote Mevrouw BEYENS Rita Alice Emma, gepensioneerde, geboren te Semmerzake, thans Gavere, op elf juni negentienhonderd eenenveertig, gehuwd onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract en bij gebreke van verklaring afgelegd overeenkomstig de overgangsbepalingen van de wet van veertien juli negentienhonderd zesenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, samenwonende te Gent, Ganzendries 75, vertegenwoordigend achtenveertig zeshonderdsten (48/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen.

11. De Heer LOOTENS Marcel Theophiel Victor, gepensioneerde, geboren te Lovendegem op elf augustus negentienhonderd tweeëntwintig, en zijn echtgenote Mevrouw DEPINOIS Celina Camilla, gepensioneerde, geboren te Sint-Amandsberg, thans Gent, op eenentwintig februari negentienhonderd zesentwintig, gehuwd onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract, bedingende een wettige gemeenschap, verleden voor notaris

Joseph Van der Plaetsen te Lovendegem op één juni negentienhonderd vijftig, en bij gebreke van verklaring afgelegd overeenkomstig de overgangsbepalingen van de wet van veertien juli negentienhonderd zesenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, samenwonende te Gent (Sint-Amandsberg), Johannes Hartmannlaan 33, vertegenwoordigend drieënveertig zeshonderdsten (43/600) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen en één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

12. De Heer CLAEYS Eduard Petrus Maria, bestuurder van vennootschappen, geboren te Assenede op dertig september negentienhonderd dertig, wonende te Assenede, Sportstraat 11, en zijn echtgenote Mevrouw RAMMELOO Tilly Gustaaf Maria, zonder beroep, geboren te Philippine, Nederland, op elf juli negentienhonderd eenendertig, wonende te Assenede, Hoogstraat, 45, gehuwd onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract en bij gebreke van verklaring afgelegd overeenkomstig de overgangsbepalingen van de wet van veertien juli negentienhonderd zesenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, vertegenwoordigend honderd negenentwintig zeshonderdsten (129) van de gemeenschappelijke delen van de appartementen, twee zestienden (2/16) van de gemeenschappelijke aandelen van de garages en één achtste (1/8) van de gemeenschappelijke aandelen van de garages.

13. De Heer DE VOS Guido Frans, leraar, geboren te Zottegem op dertien augustus negentienhonderd drieënvijftig, ongehuwd, wonende te Herzele (Sint-Lievens-Esse), Steenhuizestraat 16, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke aandelen van de garages.

14. De Heer VANPOUCKE Roland Sabbas Maurice, mekanieker, geboren te Deinze op twee februari negentienhonderd zevenenveertig, wonende te Gent, Ganzendries 127, en zijn echtgenote Mevrouw VAN de WALLE Marie Christine Cyrilla Josepha, verpleegassistente, geboren te Aalter, Molenstraat 33, gehuwd onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract, bedingende wettelijke gemeenschap, verleden voor notaris Paul Van Huffel, destijds te Nazareth, op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënzeventig, en bij gebreke van verklaring afgelegd overeenkomstig de overgangsbepalingen van de wet van veertien juli negentienhonderd zesenzeventig stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot heden, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

15. De Heer COLEMAN Ernest Jozef, invalide, geboren te Wetteren op zestien oktober negentienhonderd achtendertig, en zijn echtgenote Mevrouw LEMMENS Augusta Leonie, gepensioneerde, geboren te Lede op dertig april negentienhonderd zesentwintig, gehuwd onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract en bij gebreke van verklaring afgelegd overeenkomstig de overgangsbepalingen van de wet van veertien juli negentienhonderd zesenzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, samenwonende te Gent, Ganzendries 91, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

16. a- De Heer UYTTENHOVE Alain Remi, jurist-assistent aan de Katholieke Universiteit te Leuven, geboren Tielt op achttien februari negentienhonderd vierenzeventig, ongehuwd, wonende te Ingelmunster, Oudstrijdersstraat, 15;

b- Juffrouw OLLEVIER Ellen Maria Leona, studente, geboren te Menen op eenentwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig, ongehuwd, wonende te Dadizele, Mandellaan, 1;

samen vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

17. Juffrouw VERZELE Nadine Irma Noël, stadbediende, geboren te Gent op dertienmaart negentienhonderd eenenzestig, ongehuwd, wonende te Gent, Voskenlaan 185, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

18. De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Beleggingsmaatschappij EDEP, met maatschappelijke zetel te Halle, Lenniksesteenweg 204 , handelsregister Brussel nummer 455.598, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van gemeenschappelijke delen van de garages.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Jean Remy te Ukkel op zeven december negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vier januari negentienhonderd vierentachtig, onder nummer 57-6, waarvan de statuten gewijzigd werden blijktens proces-verbaal opgesteld door voornoemde notaris Remy p vier juli negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven september daarna, onder nummer 880907-182.

Alhier vertegenwoordigend door haar zaakvoerder, Mevrouw Cornelia VAN AAR, wonende te Halle, Lenniksteenweg 204, benoemd ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders van tien juni negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één juli daarna, onder nummer 920701-148.

19. De Heer SNOECK Etienne Maria Jozef, beenhouwer, geboren te Sleidinge, thans Evergem, op negenentwintig juni negentienhonderd zevenenveertig, en zijn echtgenote Mevrouw HOOFT Rita Emma Julienne, helpster, geboren te Eeklo op tien september negentienhonderd achtenveertig, gehuwd onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jean Vermast te Maldegem op drieëntwintig februari negentienhonderd tweeënzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, samen wonende te Gent, Ganzendries 183, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

20. Mevrouw DE BOSSCHER Marie Claire Octavie, chauffeur De Lijn, geboren te Sleidinge, thans Evergem, op zestien september negentienhonderd zevenenvijftig, niet gehuwd, wonende te Gent, Ganzendries 113, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

21. Mevrouw DEVOS Lena Marie Georgine, zonder beroep, geboren te Gullegem, thans Wevelgem, op vijftwintig januari negentienhonderd zevenenveertig, echtgenote van Heer Jacques Vanacker, met wie zij gehuwd is onder stelsel van de zuivere scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Paul Van Ruymbeke te Gullegem op zeven december negentienhonderd tweeënzeventig, stelsel waaraan geen wijziging aangebracht werd tot op heden, wonende te Gent (Zwijnaarde), Eedstraat 50, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

22. Mevrouw THIENPONT Monica Valeria, gepensioneerde, geboren te Asper, thans Gavere, op zesentwintig mei negentienhonderd zevenendertig, niet gehuwd, wonende te Gent, Ganzendries 121, vertegenwoordigend één zestiende (1/16) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

23. De Heer ROGGE Joris Marcel, bediende NMBS, geboren te Oudenaarde op vijftwintig september negentienhonderd eenenvijftig, ongehuwd, wonende te Gent, Ganzendries 119, vertegenwoordigend één achtste (1/8) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

24. Mevrouw KEYMEULEN Rita Agnes, kunsthistorica, geboren te Oosterzele op vier januari negentienhonderd zevenenvijftig, ongehuwd, wonende te Gent, Ganzendries 101, vertegenwoordigend één achtste (1/8) van de gemeenschappelijke delen van de garages.

Voorafgaandelijke uiteenzetting.

De aanwezige mede-eigenaars verklaren het volgende :

1. De vereniging van mede-eigenaars betreft volgend onroerend goed :  
Stad Gent.

Een appartementsgebouw gelegen te Gent, Ganzendries nummers 59/85, bekend op het kadaster sectie I nummer 613/C/3, met een oppervlakte volgens kadaster van achthonderd zesennegentig vierkante meter (896m<sup>2</sup>)/

2. Basisakte – wijzigende basisakte.

Het appartementsgebouw werd juridisch tot stand gebracht in een basisakte verleden voor notaris Xavier Martens te Gent op dertig januari negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op één maart nadien, boek 2345 nummer 16, en in een wijzigende basisakte verleden voor notaris Xavier Martens, voornoemd, op zesentwintig december negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zeven februari negentienhonderd achtenzestig, boek 2450 nummer 9.

In de tekst die volgt betekent “basisakte” voormelde akte van dertig januari negentienhonderd zevenenzestig, en “wijzigende basisakte” voormelde akte van zesentwintig december negentienhonderd zevenenzestig.

In de basisakte hadden de hierna genoemde oprichters van het gebouw zich het recht voorbehouden voor het geval de bevoegde overheid hen de machtiging verleende, voor de voltooiing van het complex, op de vierde en vijfde verdieping van het gebouw één of meerdere appartementen bij te bouwen, de oorspronkelijke plannen te wijzigen en de bestaande aandelen in de gemene delen en de grond, verbonden aan de privaatieve gedeelten te wijzigen.

Gebruik makend van deze mogelijkheid werd een veertiende appartement voorzien op de vierde verdieping, werden de plannen en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten gewijzigd. Deze veranderingen maken het voorwerp uit van de wijzigende basisakte.

In de beschrijving en de nummering van het gebouw die volgt, wordt enkel de huidige situatie opgenomen na de wijziging die het voorwerp uitmaakt van de wijzigende basisakte.

3. Oorsprong van eigendom.

Het appartementsgebouw werd opgetrokken door de Heer Roger Loetens en zijn echtgenote Mevrouw Gabrielle Claeys op grond aangekocht van de Heer Jacques Plissart, en zijn echtgenote, Mevrouw Marie José Stas de Richelle, samenwonende te Gent, blijkens akte verleden voor notaris Jean Maeterlinck te Gent op twaalf augustus negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drieëntwintig augustus nadien, boek 2286, nummer 3.

4. Eigendomstitels van de huidige eigenaars.

- De Heer Roger Loetens bezit tevens nog de rechten waarvan verder sprake in het gebouw ingevolge hetgeen voorzien is in de basisakte en de wijzigende basisakte. Zelfde Heer Loetens was de enige wettige en voorbehouden erfgenaam van zijn echtgenote Mevrouw Gabrielle Claeys, overleden te Gent op veertien april negentienhonderd achtentachtig, ingevolge de beschikkingen opgenomen in haar eigenhandig testament gedagtekend van drie maart negentienhonderd achtentachtig, neergelegd onder de minuten van notaris Xavier Martens te Gent blijkens akte verleden op zevenentwintig mei negentienhonderd achtentachtig.

- De Heer Daniel Tack is eigenaar van het appartement nummer 1 op het gelijkvloers met politienummer 59 en de garage nummer 2 ingevolge aankoop samen met zijn toenmalige echtgenote Mevrouw Sonya Georgine Ghislain Revis, regentes, te De Pinte, met wie hij gehuwd was onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jean Flamme, destijds te Destelbergen, op zeven november negentienhonderd zevenenzestig zoals blijkt uit de akte verleden voor notaris Xavier Martens te Gent op drieëntwintig februari negentienhonderd achtenzestig,

overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op negenentwintig maart daarna, boek 2450, nummer 26.

In de akte inhoudende de overeenkomsten en regeling der wederzijdse rechten, voorafgaandelijk de echtscheiding door onderlinge toestemming, verleden voor notaris Pierre Moulin te Destelbergen op één juli negentienhonderd eenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zeventien juli daarna, boek 1988, nummer 2, heeft voornoemde Mevrouw Revis verklaard haar onverdeelde helft in voorschreven goed ten titel van licidatie af te staan aan voornoemde Heer Daniel Tack, onder de schorsende voorwaarde van overschrijving van het vonnis dat de echtscheiding toestaat in de registers van de burgerlijke stand.

De huwgemeenschap Tack-Devis werd ontbonden door echtscheiding, zonder voormelde licidatie definitief geworden is en voornoemde Heer Daniel Tack enige en volle eigenaar geworden is van voorschreven goed.

- De echtgenoten Robert Janssens – Devoghelaere Dionysia zijn eigenaars van het appartement nummer 2 op het gelijkvloers, met politienummer 61, ingevolge aankoop van de echtgenoten Loetens-Claeys zoals blijkt uit akte verleden voor voornoemde notaris Martens op vierentwintig mei negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zeven juni daarna, boek 2387, nummer 4.

- De echtgenoten Mauritius Meerschaut-Peeters Christina zijn eigenaars van het appartement nummer 3 op de eerste verdieping met politienummer 63 en de garage nummer 19, ingevolge aankoop van de echtgenoten Loetens-Claeys, het appartement blijktens akte verleden voor voornoemde notaris Martens op drieëntwintig februari negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op eenentwintig maart daarna, boek 2459, nummer 21, en de garage blijktens akte verleden voor zelfde notaris Martens op eenentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven alsvoren op twee augustus daarna, boek 2518 , nummer 6.

- De Heer Mario De Mey is eigenaar van het appartement nummer 4 op de eerste verdieping met politienummer 65 en de garage nummer 21, ingevolge aankoop blijktens akte verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op vierentwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te gent op achtentwintig oktober daarna, boek 5349, nummer 1.

- De echtgenoten Adelin De Moor- Van Der Gucht Laura zijn eigenaars van het appartement nummer 5 op de eerste verdieping met politienummer 67 en de garage nummer 20, ingevolge aankoop van de echtgenoten Loetens-Claeys zoals blijkt uit de akte verleden voor voornoemde notaris Martens op zevenentwintig maart negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op eenendertig maart daarna, boek 205, nummer 4.

- Mevrouw Honorina Gillis had het appartement nummer 6 op de tweede verdieping met politienummer 69, het appartement nummer 10 op de derde verdieping met politienummer 77 en de garages nummers 17 en 18 samen met haar echtgenoot Heer Emiel De Bruyker, gemeentesecretaris, samen te Velzeke, aangekocht zoals blijkt uit de akte verleden voor notaris Eric De Wulf, destijds te Gent (Oostakker), op veertien augustus negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie oktober daarna, boek 101, nummer 31.

Voornoemde Heer Denys De Bruycker is testamentloos overleden te Duinbergen op elf april negentienhonderd vijfennegentig, en zijn nalatenschap, begrijpende de helft in voorschreven goederen, is vervallen aan zijn overlevende echtgenote, voornoemde Mevrouw Honorina Gillis, voor één derde in volle eigendom en twee derden in vruchtgebruik, ingevolge de wet en de akte gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Charles Van de Beken, destijds te Zwalm, op negentien november negentienhonderd tweeënzestig, en aan zijn

kinderen Guy en Anne Marie De Bruyker, beiden voornoemd, samen voor twee derden in naakte eigendom.

Rekening gehouden met hetgeen voorafgaat, behoren voorschreven appartementen en garages thans toe aan Mevrouw Honorina Gillis voor vier zesden in volle eigendom en twee zesden in vruchtgebruik, en aan Guy en Anne Marie De Bruyker, samen voor twee zesden in naakte eigendom.

- De echtgenoten Walter Vande Veegaete-De Boitselier Odette zijn eigenaars van het appartement nummer 7 op de tweede verdiepingen met politienummer 71, ingevolge aankoop blijktens akte verleden voor notaris Georges Vermeersch, destijds te Deinze, en notaris Freddy Vandercruyssen te Gent op zeventien augustus negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op negentwintig augustus daarna, boek 3452, nummer 17.

- Mevrouw Martha De Coninck is eigenares van de garage nummer 10 ingevolge aankoop jegens de echtgenoten Loetens-Claeys blijktens akte verleden voor voornoemde notaris Martens op zeven augustus negentienhonderd zeventenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op dertien september daarna, boek 2406, nummer 17.

Zij is tevens eigenares van het appartement nummer 8 op de tweede verdieping met politienummer 73, om het als algemene legatarisse geërfd te hebben uit de nalatenschap van Juffrouw Jacoba Alice Sophie De Poorter, in leven zonder beroep, laatst te Gent, en er overleden op drie november negentienhonderd achtenzeventig, ingevolge haar openbaar testament gedictieerd aan notaris Antoine Vanpeteghem, destijds te Merelbeke, op twintig december negentienhonderd eenenzeventig.

- De echtgenoten Roger Martens-Beyens Rita zijn eigenaars van het appartement nummer 9 op de derde verdieping met politienummer 75, ingevolge aankoop blijktens akte verleden voor notaris Edmond Van Hoorebeke, destijds te Gent, op tien maart negentienhonderd eenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vierentwintig maart daarna, boek 320, nummer 14.

- De echtgenoten Marcel Lootens-Depinois Celina zijn eigenaars van het appartement nummer 11 op de derde verdieping met politienummer 79 en van de garage nummer 11, ingevolge aankoop jegens de echtgenoten Loetens-Claeys blijktens akte verleden voor voornoemde notaris Martens op negen december negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op achttien december daarna, boek 278, nummer 29.

- De echtgenoten Eduard Claeys- Rammeloo Tilly zijn eigenaars van de appartementen nummers 12,13 en 14 op de vierde verdieping met politienummers 81, 83 en 85, en van de garages nummers 12, 13 en 24, ingevolge aankoop jegens de echtgenoten Loetens-Claeys blijktens akte verleden voor voornoemde notaris Martens en notaris Luc Verstraeten, destijds te Assenede, op acht maart negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op tien maart daarna, boek 459, nummer 1.

- De Heer Guido De Vos is eigenaar van de garage nummer 3 ingevolge verkoop jegens Heer Loetens blijktens akte verleden voor notarissen Xavier Martens en Michèle Hoste, beiden te Gent, op acht oktober negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op negen oktober daarna, boek 3704, nummer 8.

- De echtgenoten Roland Vanpoucke-Van de Walle Marie zijn eigenaars van de garage nummer 4 ingevolge aankoop blijktens akte verleden voor notaris Jean-Francis Claerhout te Gent en notaris Jean-Jacques Goeminne te Aalter op negen augustus negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zesentwintig augustus daarna, boek 4459, nummer 18.

- De echtgenoten Ernest Coleman-Lemmens Augusta zijn eigenaars van de garage nummer 5 ingevolge aankoop jegens Loetens blijktens akte verleden voor notarissen Xavier Martens en Michèle Hoste te Gent op zeventwintig juni negentienhonderd eenennegentig,

overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zes augustus daarna, boek 3914, nummer 17.

- De Heer Alain Uyttenhove en Juffrouw Ellen Ollevier zijn onverdeelde eigenaars, ieder tot beloop van de helft, van de garage nummer 6 ingevolge aankoop blijkens akte verleden voor notaris Benoit Vanpeteghem te Merelbeke op achttien maart negentienhonderd achtennegentig, voor overschrijving neergelegd op het eerste hypotheekkantoor te Gent.

- Juffrouw Nadine Verzele is eigenares van de garage nummer 6 ingevolge aankoop blijkens akte verleden voor notarissen Eric Van Den Berghe, en Jean-Louis Van Hoorebeke, beiden te Gent, op zestien februari negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zeven maart daarna, boek 5132, nummer 21.

- De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Beleggingsmaatschappij EDEP' is eigenares van de garage nummer 8 ingevolge aankoop jegens Heer Loetens blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Martens, met tussenkomst van notaris Jean Remy te Ukkel, op vijftwintig november negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op tweeëntwintig december daarna, boek 4272, nummer 11.

- De echtgenoten Etienne Snoeck-Hooft Rita zijn eigenaars van de garage nummer 9 ingevolge aankoop blijkens akte verleden voor notaris Freddy Vandercruysen te Gent op dertien oktober negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op negen november daarna, boek 3275, nummer 14.

- Mevrouw Marie Claire De Bosscher is eigenares van de garage gelegen op het peil plus één meter vijftachtig centimeter genummerd 14, ingevolge aankoop jegens Heer Loetens zoals blijkt uit de akte verleden voor voornoemde notaris Martens en notaris Paul Dehaene te Gent (Sint-Amandsberg) op vijftwintig oktober negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op achtentwintig oktober nadien, boek 3264, nummer 15.

- Mevrouw Lena Devos is eigenares van de garage nummer 15 ingevolge aankoop jegens Heer Loetens blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Martens op zeven november negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op dezelfde datum, boek 3288, nummer 4.

- Mevrouw Monica Thienpont is eigenares van de garage nummer 16 ingevolge aankoop jegens de echtgenoten Loetens-Claeys blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Martens op zeventien september negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op negentien september daarna, boek 1789, nummer 46.

- De Heer Joris Rogge is eigenaar van de garage nummer 22 ingevolge aankoop blijkens akte verleden voor notaris Paul Smits te Antwerpen (Borgerhout), met tussenkomst van notaris Jean-Paul De Jaeger te Sint-Laureins (Watervliet), op dertig mei negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op negentien juni daarna, boek 3828, nummer 28.

- Mevrouw Rita Keymeulen is eigenares van de garage nummer 23 ingevolge aankoop jegens Heer Loetens blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Martens op twintig september negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijftwintig oktober daarna, boek 3919, nummer 18.

## 5. Nummering der appartementen en garages.

### 5.1. Appartementen.

De appartementen werden genummerd van één tot veertien zoals deze nummering aangeduid staat op het hogervermeld plan nummer 4 gehecht aan de wijzigende basisakte. De nummering geschiedt van links naar rechts en van onder naar boven.

Er zijn drie appartementen per verdiep, behoudens op het gelijkvloers waar er slechts twee appartementen zijn.

### 5.2. Garages.



De garages zijn genummerd van één tot en met vierentwintig, zoals deze nummering aangeduid staat op de plans nummers 1 en 2 gehecht aan de basisakte.

De nummering geschiedt van links naar rechts als volgt :

- de garages op peil min vijfendertig centimeter van 1 tot 8;
- de garages op peil één meter vijfentachtig centimeter van 9 tot 16;
- de garages op peil vijfentachtig centimeter van 17 tot 24.

Met linkerkant wordt in dit hoofdstuk steeds bedoeld de kant links vanaf de straat gezien en met rechtskant de kant rechts vanaf de straat gezien.

6. Beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw conform voormelde basisakten.

6.1. Indeling en beschrijving der privatieve gedeelten.

6.1.1. Kelders :

Veertien kelders in de ondergrond genummerd 1 tot en met 14, zoals deze nummering aangeduid staat op het plan 1 gehecht aan de wijzigende basisakte, begrijpende de kelderruimtes zelf met hun deuren.

6.1.2. Appartementen :

- Appartement genummerd 1, groot ongeveer negenenzestig vierkante meter zestig vierkante decimeter (69,60m<sup>2</sup>), begrijpende : hall met inkomdeur, living, badkamer, keuken, twee slaapkamers, twee bergplaatsen.

Aan dit appartement is een terras verbonden met een oppervlakte van drie vierkante meter tien vierkante decimeter (3,10m<sup>2</sup>). De grond van dit terras is volgens de basisakte eigendom gebleven van de oprichters van het gebouw.

De eigenaar van het appartement bezit slechts een gebruiksrecht op dit terras, waarvan de bevloering eigendom is van de gemeenschap der garages, die er alleen alle lasten, onderhouds- en herstellingskosten van zal moeten dragen. Overeenkomstig de basisakte mag dit terras in geen enkel geval voorzien worden van een afsluiting zonder geschreven toelating van voornoemde oprichters van het gebouw.

- Appartement genummerd 2, groot ongeveer eenenzestig vierkante meter tachtig vierkante decimeter (61,80m<sup>2</sup>), begrijpende : hall met inkomdeur, living, badkamer, keuken, twee slaapkamers, bergplaats en terras.

- Appartementen genummerd 5, 8, 11, en 14 elk groot ongeveer eenenzestig vierkante meter tachtig vierkante decimeter (61,80m<sup>2</sup>), begrijpende elk hall met inkomdeur, living, badkamer, keuken, twee slaapkamers, bergplaats en terras.

- Appartementen genummerd 3, 6, 9 en 12 elk groot ongeveer zesenzeventig vierkante meter zestig vierkante decimeter (76,60m<sup>2</sup>), begrijpende elk : hall met inkomdeur, living, badkamer, keuken, drie slaapkamers, bergplaats en terras.

- Appartementen genummerd 4, 7, 10 en 13, elk groot ongeveer vijfendertig vierkante meter vijfenzestig vierkante decimeter (35,65m<sup>2</sup>), begrijpende elk : hall met inkomdeur, living, badkamer, keuken en slaapkamer.

6.1.3. Garages :

Drieëntwintig (23) garages genummerd van 2 tot en met 24, met een oppervlakte elk van ongeveer dertien vierkant meter vijftig vierkante decimeter (13,50 m<sup>2</sup>), begrijpende elk de garageruimte en de inrijpoort.

In de basisakte wordt er hier nogmaals aangestipt dat de garage genummerd 1 deel uitmaakt van de gemene delen van het appartementsgebouw en derhalve geen privatieve bestanddelen bezit.

Zij zal geen poort hebben doch wel een deur.

6.2. Beschrijving der gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke delen omvatten volgens de basisakten (deze opsomming is aanwijzigend en niet beperkend).

### 6.2.1. Wat de appartementen betreft :

De grond, de grondvesten, het betonnen geraamte (pijlers – balken – gewelven) de zware gevel -, zijscheidsteun- en afsluitingsmuren, de buitenornementering der voorgevel, balkons en vensters, de balustrades, de balkon- en vensterdorpels, de kanalisaties en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, enzovoort) de aeras en vuilnisafvoerpijpen (met uitzondering nochtans van de gedeelten deze leidingen en kanalisaties, welke zich binnen de privative elementen bevinden en voor hun uitsluitend gebruik aangewand worden), de tellerkasten, de liften, de liftkokers met machinekamers, de liftdeuren, de trap, de trapzaal, de degagementen, de bordessen, de inkom, de hall, de ingangsdour, de bergplaats voor fietsen en motorfietsen tot vijftig kubieke centimeter (50cc), zijnde de garage genummerd 1, de daken met kanalisaties, goten en regenwaterafloopbuizen, de septieke tanks en vergaarbakken en in het algemeen alle bouwdelen die niet tot uitsluitend gebruik van één of ander privatief element zijn aangewend of die gemeen zijn volgens de vroegere wet op de mede-eigendom en het gebruik, en de gemeenschappelijke kelders.

### 6.2.2. Wat de garages betreft :

De garage nummer 1, waarvan verder sprake, en verder de grond, grondvesten, het betonnen geraamte, (pijlers, balken, gewelven), de gevel- en zijmuren, de scheidmuren, de bedaking, de water- en elektriciteitsleidingen en in het algemeen alle bouwdelen die niet tot uitsluitend gebruik van één of ander privatief element zijn aangewend of die algemeen zijn volgens de vroegere wet op de mede-eigendom en het gebruik.

### 7. Verdelingsabel gemeenschappelijke gedeelten.

Overeenkomstig de basisakte en de wijzigende basisakte werden de gemeenschappelijke gedeelten als volgt verbonden aan de privative delen der appartementen en garages.

#### 7.1. Appartementen.

De gemeenschappelijke delen der appartementen, waaronder de grond van het eigenlijk appartementsgebouw, zonder de doorrit, met een oppervlakte van ongeveer honderd tachtig vierkante meter (180 m<sup>2</sup>), werden verdeeld in zeshonderd/zeshonderdsten (600/600).

Deze zeshonderdsten werden als volgt verbonden aan de privative delen der appartementen :

- appartement nummer 1:	drieënveertig/zeshonderdsten 43/600
- appartement nummer 2:	eenenveertig/zeshonderdsten 41/600
- appartement nummer 3:	achtenveertig/zeshonderdsten 48/600
- appartement nummer 4:	achtenveertig/zeshonderdsten 38/600
- appartement nummer 5:	drieënveertig/zeshonderdsten 43/600
- appartement nummer 6:	achtenveertig/zeshonderdsten 48/600
- appartement nummer 7:	achtendertig/zeshonderdsten 38/600
- appartement nummer 8:	drieënveertig/zeshonderdsten 43/600
- appartement nummer 9:	achtenveertig/zeshonderdsten 48/600
- appartement nummer 10:	achtendertig/zeshonderdsten 38/600
- appartement nummer 11:	drieënveertig/zeshonderdsten 43/600
- appartement nummer 12:	achtenveertig/zeshonderdsten 48/600
- appartement nummer 13:	achtendertig/zeshonderdsten 38/600
- appartement nummer 14:	drieënveertig/zeshonderdsten 43/600
Totaal :	zeshonderd/zeshonderdsten 600/600

#### 7.2. Garages.

Er werden in de basisakte bijzonderde onverdeeldheden gecreëerd voor de vierentwintig garages.

Deze gemeenschappelijke gedeelten werden verdeeld in acht/achtsten (8/8) voor de garages op peil vijfentachtig centimeter (85cm) en in zestien/zestienden (16/16) voor de

garages op peil min vijfendertig centimeter en op peil één meter vijfentachtig centimeter (1,85 m) en werden verbonden aan de privatieve delen zoals hieronder wordt aangeduid.

De garage genummerd 1 werd volledig als gemeenschappelijk deel voorzien en is uitsluitend bestemd als bergplaats voor de fietsen en motorfietsen tot vijftig kubieke centimeter (50cc) (met uitsluiting van elk ander voorwerp) van de bewoners zowel der appartementen, voorwerp van voormelde basisakte, als van de appartementen van het eraanstaande liggende complex, eveneens eigendom van voornoemde oprichters.

Er werd voorzien dat de appartementen, voorwerp van de basisakte, zullen bijdragen in alle hoegenaamde kosten van deze garage tot beloop van zeshonderd/duizendsten, ieder in evenredigheid van het aantal zeshonderdsten hem toegekend in de gemene delen en de grond. Deze garage diende dan verder bij te dragen in alle hoegenaamde kosten van de koeren, doorritten, inrijpoort, enzovoort, als een normale garage.

De aandelen in de gemene delen en de grond zoals ze hierboven werden toegekend aan de garages dienen hier uitsluitend om het eigendomsrecht van de garages in de gemeenschappelijke delen vast te stellen en als basis tot het berekenen der bijdragen in het onderhoud, herstel en eventueel wederopbouw van deze gemeenschappelijke delen.

De achtsten en zestienden werden als volgt verbonden aan de privatieve delen der garages:

- de garages op peil vijfentachtig centimeter met nummers 17 tot en met 24 elk één/achtste of samen achtsten van de gemene delen, waaronder de grond met een oppervlakte van ongeveer honderd drieëntwintig vierkante meter (123m<sup>2</sup>);
- de garages op peil min vijfendertig centimeter en peil één meter vijfentachtig centimeter met nummers 1 tot en met 16 elk één/zestiende of samen zestien/zestienden in de gemene delen waaronder de grond met een oppervlakte van ongeveer honderd vierentwintig vierkante meter (124 m<sup>2</sup>).

#### 8. Bijzondere bedingen opgenomen in de basisakte.

Volgende bijzondere bedingen werden in de basisakte opgenomen.

##### 8.1. Doorritten en koeren.

De doorritten en koeren alsmede de grond ervan met uitsluiting van de vloerbekleding en de riolering, zijn eigendom gebleven van de oprichters van het gebouw die ze naar goetdunken kunnen gebruiken of laten gebruiken, zonder nochtans gehouden te zijn bij te dragen in de taksen en belastingen, in de kosten van onderhoud en herstelling van deze doorritten en koeren. De vloerbekleding en riolering van de doorritten en koeren zijn eigendom van de gemeenschap van de garages zoals hierna zal worden uiteengezet. Deze kosten, taksen en belastingen vallen ten uitsluitelijke last van de eigenaars van de garages zoals uiteengezet in de basisakte.

De doorritten en koeren en de grond ervan maken derhalve geen deel uit van de gemeenschappelijke delen, en zijn privatieve en uitsluitelijke eigendom van de oprichters gebleven.

##### 8.2. Erfdienstbaarheid ten voordele van de garages.

Ten titel van erfdienstbaarheid werd ten voordele van de garages een eeuwigdurend en onvergeld recht van uitweg naar de openbare weg gevestigd ten laste van en over de koeren en doorritten, die eigendom bleven van de oprichters.

##### 8.3. Garages.

- De garages bestaan uit een privaat gedeelte waaraan een aandeel in de gemeenschappelijke delen van deze garages is verbonden zoals hierna zal worden uiteengezet. Het aandeel door deze garages verschuldigd in de kosten van onderhoud en herstelling der gemene delen en eventueel in de wederopbouw van deze garages zal berekend worden op basis van deze aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- Buiten voormelde kosten van onderhoud, herstelling en eventueel wederopbouw dienen de garages bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling en eventueel wederopbouw

van de bevoering der koeren, riolering, doorritten, scheidsmuren der koeren, alsmede in de belastingen en taksen eventueel slaande op deze doorritten, koetspoorten en koer en in het verbruik van water en elektriciteit en dit in verhouding van het aantal garages, zowel deze voorzien op de huidige plans als de toekomstige op te richten garages, welk gebruik kunnen en mogen maken van de algemene doorrit en koeren.

- Het beheer der garages, zowel tegenwoordige als toekomstige, valt niet onder de beschikkingen voorzien voor de appartementen en behoort uitsluitend aan de oprichters van het gebouw, eigenaar van de doorritten en koeren, of de toekomstige eigenaar of eigenaar van deze bestanddelen. Deze zullen ten allen tijde dit beheer, echter ten voorlopige titel, kunnen afstaan aan het beheer van één der appartementsblokken, dit met onderling akkoord en in dit geval zal deze overdracht van beheer nooit aanzien kunnen worden als een stilzwijgende afstand van het recht van eigendom op deze koeren en doorritten.

- In het appartementsgebouw, voorwerp van de basisakte, kan een teller geplaatst worden voor water en voor elektriciteit, dit ten behoeve van al de garages welke gebruik maken van de algemene doorrit; het verbruik en onderhoud van deze leidingen valt ten laste van de eigenaars der garages zoals hierboven werd gezegd. Deze beslissing moet genomen worden met een meerderheid van drie vierden van de appartementen en garages.

- Het beheer van bovengenoemd blok moet deze zorgen en verrekeningen op zich nemen en zal deze op haar beurt doorsturen, na aftrek van het verbruik – en onkosten – deel voor de eigenaars van het door haar beheerde gedeelte, aan het beheer, de beheren of eigenaars van de garages.

Voor dit dienstbetoon moet het bovengenoemd beheer geen vergoeding kunnen bekomen.

- De eigenaars van de garages kunnen vergaderingen beleggen teneinde te beraadslagen over de noodzakelijkheid van onderhoud-, herstelling- of wederopbouwwerken der garages.

- Om een vergadering geldig te kunnen samenroepen moet de helft der eigenaars van de op dat ogenblik bestaande garages erom verzoeken, welke verzoekers of één van hen door de overige daartoe aangeduid, de overige eigenaars zullen uitnodigen.

- De artikels 21,22,23 – vierde, vijfde, zesde, zevende en achtste alinea, 26, 29, “mutatis mutandis” van het woningstatuut zijn terzake toepasselijk.

- De oprichters van het gebouw of hun volmachtdrager hebben zich het voorzitterschap van deze vergadering voorbehouden, dat zij evenwel aan een derde eigenaar of gevolmachtigde kunnen afstaan naar goeddunken. De voorzitter kan zich laten bijstaan door één of meer bijzitters en/of een secretaris gekozen uit de mede-eigenaars met de helft van de stemmen.

- De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, iedere eigenaar zoveel stemmen hebbende als hij garages bezit.

- Voor al het voorgaande dient door het woord garages verstaan te worden het aantal standplaatsen zoals ze door de oprichters van het gebouw voorzien werden. Aldus zal één garages, door de verschijners voorzien voor twee autostandplaatsen, slechts moeten bijdragen in hogervermelde kosten op basis van twee aandelen en zal slechts recht hebben op twee stemmen, ook al blijkt er dat er meer of min dan twee wagens kunnen gestald worden.

Bij het gemeenschappelijk schilderen van de garagepoorten zullen de kosten verdeeld worden door het aantal geschilderde poorten.

#### 8.4. Kelders.

De kelders geven geen recht op een afzonderlijk aandeel in de gemeenschappelijke delen daar de kelders onafscheidbaar verbonden zijn aan de appartementen waaraan zij toebehoren.

Een kelder kan derhalve het voorwerp niet uitmaken van een overeenkomst afzonderlijk van het appartement waaraan hij onafscheidbaar verbonden is. Een kelder mag echter wel verhuurd of in genot afgestaan worden aan een bewoner van een ander appartement van het appartementsgebouw.

#### 8.5. Gemeenheid der muren.

Door de oprichters van het gebouw werd in de basisakte uitdrukkelijk bedongen dat de zijgevels van het gebouw, alsmede alle scheidings- en afsluitingsmuren die de hierboven beschreven eigendommen van de aanpalende erven afsluiten, steeds gemeen zullen zijn tussen hen en de toekomstige eigenaars van elementen van het op te richten gebouw. Zij hebben zich uitdrukkelijk het zakelijk recht van gemeenheid voorbehouden.

Derhalve was het voor de oprichters mogelijk alle verbouwing of andere werken aan die gevels en muren uit te voeren zonder verontrust te worden.

De oprichters hadden de mogelijkheid voorbehouden in hun uitsluitend voordeel der vergoeding te ontvangen die zou kunnen verschuldigd zijn door bebouwers op de aanpalende erven of door degene die voormelde zijgevels of muren gebruiken en dit op hun enkel kwijtschrift en zonder enige tussenkomst van of vergoeding aan de toekomstige eigenaars of mede-eigenaars van het gebouw.

Daartoe hadden zij alle nodige rechten en machten zonder verplichting echter tot bijdrage tot onderhoud, bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren, noch enig welkdanige verantwoordelijkheid. Indien om welke reden ook de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemeenschappelijke gedeelten nodig zou zijn, moesten deze laatste vrijwillig hun medewerking verlenen, van zodra daartoe aanzocht, op straf van schadevergoeding.

#### 9. Agenda van de huidige vergadering.

De verschijners verklaren dat de bijeenroepingen tot huidige algemene vergadering werden gedaan overeenkomstig de artikelen 18 en 19 van de basisakte door middel van aangetekende verwittigingen verstuurd door de syndicus van het gebouw op zeventien maart negentienhonderd achtennegentig aan alle mede-eigenaars, met vermelding van de agendapunten :

9.1. Beslissing de statuten aan te passen aan de nieuwe artikelen 577-2 en met 57-14 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en de gedwongen mede-eigendom van gebouwen, die in werking zijn getreden sedert één augustus negentienhonderd vijfennegentig.

9.2. Wat de verdeling van lasten betreft, te voorzien onder het nieuwe artikel 13, dat enkel de uitgaven voor grote herstellingen, verfraaiings- en verbeteringswerken alsook de verzekering, voor de appartementen in het hoofdgebouw evenredig zullen verdeeld worden volgens de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, en dat de andere gewone uitgaven en lasten worden verdeeld per appartement, zoals dit in de praktijk nu reeds effectief gebeurt.

9.3. Opheffing van alle bepalingen in de basisakte die strijdig zijn met deze nieuwe artikelen.

9.4. Ingevolge hetgeen voorafgaat volgende nieuwe tekst van de statuten van dit gebouw goed te keuren.

#### 10. Quorum en meerderheid.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Om aangenomen te worden dienen de wijzigingen van de statuten betreffende het genot, het gebruik of het beheer van gemeenschappelijke gedeelten beslist te worden met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

#### 11. Aanwezigheid.

De eigenaars voornoemd onder de nummers 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 23 en 24 zijn aanwezig, dit is meer dan de helft, die minstens de helft van de

aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, zodat de vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen.

De mede-eigenaars voornoemd onder de nummers 1, 15, 20 en 21 zijn niet aanwezig, ondanks tijdige verwittiging.

Na deze voorafgaandelijke uiteenzetting verzoeken de verschijners het volgende authentiek vast te stellen.

#### I. NIEUWE STATUTEN GEBOUW GANZENDRIES 59-85.

Met eenparigheid van stemmen beslist de algemene vergadering de statuten aan te passen aan de nieuwe artikelen 577-2 tot en met 577-14 van Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en de gedwongen mede-eigendom van gebouwen, alle bepalingen op te heffen in de tot op heden bestaande basisakte die strijdig zijn met deze nieuwe artikelen en ingevolge hetgeen voorafgaat volgende nieuwe tekst van de statuten van het gebouw goed te keuren.

Alle bepalingen die in de vroegere statuten opgenomen waren en die strijdig zijn met de bepalingen die volgen, zijn eveneens opgeheven.

#### Vereniging van mede-eigenaars - Rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars bezit sedert één augustus negentienhonderd vijffennegentig rechtspersoonlijkheid overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaar draagt de benaming “Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te Gent Ganzendries 59-85” en 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 vorenbeschreven gebouw.

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging der mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus, is bevoegd om in rechte op te treden als eiser en als verweerder.

#### Reglement van mede-eigendom.

Het reglement van mede-eigendom dat volgt bevat:

1. De beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.

2. De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

3. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering.

4. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

#### 1. De beschrijving van de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de Privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.

##### Artikel 1 – Algemeen.

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve gedeelten binnen de perken vastgesteld in dit reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van andere mede-eigenaars noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Onder deze voorwaarden en op zijn enkele verantwoordelijkheid mag elke eigenaar de binnenschikking van zijn appartement naar goeddunken veranderen.

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

##### Artikel 2 – Rechtsvorderingen.

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

Iedere mede-eigenaar kan daarenboven aan de rechter vragen:

- onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen te vernietigen of te wijzigen;
- een algemene vergadering te gelasten over een bepaald voorstel te beraadslagen wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

- de toestemming om zelfstandig op kosten van de vereniging dringend en noodzakelijke werken uit te voeren aan gemeenschappelijke gedeelten, wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet werd bereikt;

- de toestemming om op eigen kosten werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet;

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien de verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- wanneer een minderheid van mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of door de statuten voorziene meerderheid, om in de plaats van de algemene vergadering de beslissing te nemen.

Weigert de algemene vergadering om 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, 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.

#### Artikel 3 - Stijl en uitzicht van het gebouw.

Elke beslissing met betrekking tot de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw, zelfs indien het privatieve gedeelten betreft, dient door de algemene vergadering genomen te worden met een meerderheid van drie vierden der stemmen.

Zulks zal ondermeer gelden voor de ingangdeuren der privatieven, de vensters, de rolluiken, de corniches, en voor alle zichtbare delen.

#### Artikel 4 – Kelders en garages.

De kelders zijn onafscheidbaar verbonden aan de respectievelijke appartementen op de verdiepingen zullen enkel het voorwerp kunnen uitmaken van een vervreemding samen met het appartement in kwestie. Een kelder mag wel verhuurd of in genot afgestaan worden aan een bewoner van een ander appartement van het gebouw.

De garages kunnen afzonderlijk worden verkocht of overgedragen, en dienen dus niet het voorwerp uit te maken van een verkoop of overdracht samen met een appartement in het gebouw. Een garage kan ook afzonderlijk worden verkocht of overgedragen aan een ander mede-eigenaar in het gebouw. De garages mogen ook aan derden worden verhuurd.

#### Artikel 5 – Toegang tot privatieve gedeelten.

De eigenaars zullen toegang moeten verlenen langs hun privatieve gedeelten voor elke herstelling, onderhoud en opkuis van de gemeenschappelijke gedeelten.

#### Artikel 7 – Bestemming.

In het gebouw mag geen handel gedreven worden. De appartementen zijn bestemd voor burgerlijke huisvesting.

Het is toegelaten in de privatieve gedeelten een vrij beroep uit te oefenen. De geneesheren zullen hun beroep in het gebouw niet mogen uitoefenen indien zij specialisten zijn in

venerische of besmettelijke ziekten. De geneesheren die hun beroep in het gebouw uitoefenen zullen het genot van andere bewoners niet mogen storen.

Het is toegelaten naast de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, volgens een model aangenomen door de algemene vergadering, waarop de naam, het beroep van de bewoner en door hem betrokken verdieping aangeduid wordt.

#### Artikel 7 – Verbodsbepalingen.

7.1. De mede-eigenaars en bewoners van het gebouw zullen noch aan de vensters, noch aan de balkons, noch aan de gebouwen zelf, private antennes, uithangborden, reclames of provisiekasten mogen plaatsen, tenzij bekendmakingen, tenzij bekendmakingen tot huren of verkopen van appartementen en garages.

7.2. Geen tapijten mogen uitgeklopt of uitgeschud worden aan de vensters. Het is verboden elk voorwerp op de aanpalende eigendommen, daken en de koer te werpen.

7.3. De bewoners zullen geen brandhout mogen zagen, kloven of breken in de appartementen en de garages. Het gebruik van kolenvuren in de privaat gedeelten is verboden.

7.4. De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de hall, de trappen, de bordessen, de opritten en doorgangen zullen steeds vrij moeten gehouden worden; er zal nooit iets mogen gehangen of neergelegd worden. Dit verbod betreft in het bijzonder de fietsen, de kinderwagens, het speelgoed en andere voertuigen.

7.5. Het is strengste verboden in het gebouw of in de garages gastoevoerbuizen in rubber of andere onder gasdruk scheurbare stoffen te gebruiken. Deze toevoerbuizen zullen rigide en metalen leidingen moeten zijn.

7.6. Het is verboden in het gebouw of in de garages huisdieren te houden, met uitzondering van een geleide hond voor een minder ziende of niet ziende bewoner.

7.7. Het is ten strengste verboden gelijk welke andere dieren te houden zoals slangen, reptielen, ... zonder dat deze vermelding beperkend is.

7.8. De mede-eigenaars en elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, zullen ervoor zorgen dat de rust in het gebouw of op de koer op geen enkel ogenblik wordt verstoord, noch door hun schuld, noch door deze van hun bedienden, dienstboden, medewerkers, en bezoekers.

Het is verboden in de appartementen of op de koer muziek-, dans-, turn- of andere soorten lessen te geven van aard de rust van het gebouw te verstoren.

7.9. Er zal geen enkel abnormaal geluid mogen gemaakt worden. De bewoners zullen moeten vermijden dat het gebruik van muziekinstrumenten of geluidsinstallaties de andere bewoners van het gebouw hinderen.

7.10. In de appartementen en private gedeelten zullen geen andere motoren mogen geplaatst worden dan de kleine motoren dienende voor huishoudelijke apparaten.

7.11. De appartementen en de garages mogen slechts in huur gegeven worden aan één persoon of aan één gezin. Het betrekken der appartementen, ten welke titel ook, is formeel verboden voor personen van lichte zeden.

7.12. Openbare verkopen van roerende of onroerende goederen binnen het gebouw, in de garages of op de koer zijn verboden.

7.13. Er zal er evenmin enige gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde inrichting mogen gevestigd worden waarvoor een onderzoek van commodo en incommodo nodig is.

Noch in het gebouw noch in de garages mogen gevaarlijke, hinderlijke, slecht ruikende, ongezonde of ontvlambare stoffen bewaard worden. Dit geldt niet voor brandstof in de benzine- of mazouttanks van de voertuigen.

Herstellingen van voertuigen mogen slechts in de garages worden uitgevoerd.



7.14. Noch eigenaars noch bewoners mogen in het gebouw of in de garages apparaten of welkdanige voorwerpen ook binnenbrengen, plaatsen en in gebruik nemen van aard om gevaar, hinder of bedreiging voor de gezondheid teweeg te brengen.

7.15. De eigenaars van voertuigen zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien, noch rook of olie laten ontsnappen; het is verboden waarschuwings- of alarmtoestellen in werking te stellen op de koer of in de garages.

7.16. Het is ten strengste verboden de voertuigen met of zonder draaiende motor in de doorrit of op de koer te stationeren of te parkeren.

7.17. Het gebruik van de garages 's nachts is toegelaten, op voorwaarde dat de rust van de omliggende appartementsgebouwen niet wordt verstoord.

7.18. De syndicus dient door de eigenaar vooraf verwittigd te worden van iedere verhuis die zal plaatsvinden, onder andere datum en uur, met gespecialiseerde verhuisfirma met lift of zonder firma, of het nu betrekking of vertrekken van appartement is. Dit zal de syndicus toelaten eventuele schade bij verhuis vast te stellen.

Een algemene afwijking aan voormelde verbodsbepalingen is evenwel mogelijk mits een beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie vierden der stemmen.

#### Artikel 8 – Huurcontracten.

De door de mede-eigenaars afgesloten huurcontracten zullen de verbintenis van de huurders inhouden om het gebouw als burgerswoning en als goede huisvader te betrekken en om de voorschriften van deze statuten na te leven.

Ingeval van behoorlijk vastgestelde zware inbreuk, zullen de huurcontracten mogen verbroken worden op aanvraag van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

#### Artikel 9 – Radio- en televisiedistributie.

De aansluiting op radio- en televisiedistributie zal geschieden op eigen kosten en risico van de aanvragers.

#### Artikel 10 – Reglement van orde.

Een nadere regeling van specifieke rechten en plichten van mede-eigenaars en bewoners kan worden uitgewerkt in een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die hieromtrent beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Rechten en plichten van mede-eigenaars betreffende privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten als dusdanig dienen in het reglement van mede-eigendom en dus in de statuten van het gebouw te worden opgenomen.

#### 2. De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

#### Artikel 11 – Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

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

- de schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging der mede-eigenaars ingespannen;

- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de eigenaar worden gebracht;

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

#### Artikel 12 – Bijdrage in deze lasten.

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 gedeelten en diensten in deze kosten teweegbrengen, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich overeenkomstig de wet tot de rechter te wenden.

#### Artikel 13 – Lasten.

De lasten en het onderhoud van de garages en de koer worden enkel gedragen door de eigenaars van de vierentwintig garages, en de lasten en het onderhoud van het hoofdgebouw worden enkel gedragen door de eigenaars van privatieven en het hoofdgebouw, dit in verhouding tot de zeshonderdsten, de achtsten en de zestienden verbonden hetzij aan de privatieven in het hoofdgebouw, hetzij in de garages.

De kosten voor herstelling, onderhoud en vernieuwing van de daken van de garages en van het hoofdgebouw vallen onder toepassing van deze bepaling.

Enkel de uitgaven voor grote herstellingen, verfraaiings- en verbeteringswerken alsook de verzekering worden voor de appartementen in het hoofdgebouw evenredig verdeeld volgens de aandelen. De andere gewone uitgaven en lasten worden verdeeld per appartement.

#### Artikel 14 – Werk- en reservekapitaal.

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 onder meer verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, de verzekeringspremies voor de vereniging van de mede-eigenaars en in voorkomend geval de uitgaven voor de huisbewaarder.

De betaling, met in voorkomend geval afzonderlijke vermelding van de verschuldigde bedragen en de daarop verschuldigde belasting over de toegevoerde waarden wordt door de syndicus gevorderd en door hem ontvangen om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden voor het dekken van niet-periodiek gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van nieuwe dakbedekking.

#### Artikel 14bis - Overdracht van een kavel (nieuw).

**§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht** van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

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

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

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

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

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

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

**§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht** van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

**§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:**

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

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

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

uitgaven voor de huisbewaarder.

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

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 15 – Belasting op mede-eigendom.

Indien enige belasting zou geheven worden op de mede-eigendom, dan zal deze eveneens worden gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### Artikel 16 – Brandverzekering.

De brandverzekering zowel voor de privatieve gedeelten, met uitzondering van de roerende goederen, als voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de grond, worden door zorg van de syndicus verzekerd door een collectieve verzekeringsovereenkomst.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet, de verzekerde goederen tegen 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 uitvallen, 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 de schade die aan de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten 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

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behouden de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, hun personeel bij de uitoefening van hun functies, de lasthebbers en de 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 mede-eigenaar 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 het privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van de kwade trouw.

Indien mede-eigenaars verfraaiingen en verbeteringen mochten aangebracht hebben aan hun appartement, zullen ze de syndicus hiervan onverwijld moeten in kennis stellen voor de aanpassing van de algemene polis, maar onder last de premieverhoging te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden kunnen gehouden zijn tussen te komen in de gebeurlijke wederoprichtingskosten.

Zo één der mede-eigenaars in tegenstelling tot de beslissing die in dit verband een onvoldoende bedrag mocht achten gesloten te zijn, dan heeft hij steeds het vermogen om voor

zijn persoonlijke rekening een aanvullende verzekering te sluiten, onder voorwaarde er alle lasten en premies van te kwijten. In dit geval, zullen alleen de belanghebbende eigenaars gerechtigd zijn aanspraak te maken op het excedent der vergoeding welke hen ingevolge de bijkomende verzekering zou toegekend worden. Zij zullen er vrij over beschikken.

Indien wegens het beroep dat uitgevoerd wordt door één der bewoners van een appartement, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of in het algemeen, om welke reden persoonlijk te wijten aan één der mede-eigenaars, een uitbreiding van dekking van de algemene verzekeringspolis noodzakelijk is en daardoor een hogere premie verschuldigd is, zal deze verhoging enkel ten laste vallen van de betrokken mede-eigenaar.

Om dezelfde reden zullen uitbreidingskosten aan de lift ingevolge arbeidsreglementering ten laste vallen van de betrokken mede-eigenaars die personeel in dienst neemt dat onder deze reglementering valt.

Iedere mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van deze brandverzekeringspolis.

#### Artikel 17 – Aansprakelijkheidsverzekering.

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve 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 privatieve kavel in het gebouw.

Iedere mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van deze verzekeringspolis.

#### Artikel 18 – Instorting.

De gevolgen van de aansprakelijkheid zoals voorzien door het artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek in geval van instorting van het gebouw, zal door de mede-eigenaars worden gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, onverminderd het mogelijk verhaal van de mede-eigenaars tegen de verantwoordelijke derde of mede-eigenaar.

### 3. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering.

#### Artikel 19 – Samenstelling.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewonde onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Onverminderd hetgeen voorzien is in artikel twintig, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De algemene vergadering is slechts regelmatig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd zijn of behoorlijk opgeroepen werden.

19.2. De plenaire algemene vergadering, die alle mede-eigenaars van het ganse complex (gebouw en garages) verenigt, is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Voor de gemeenschappelijke gedeelten die evenwel enkel dienstig zijn voor bepaalde mede-eigenaars, voor de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw, voor de

gemeenschappelijke gedeelten van de garages zoals eerder omschreven, delegeert de plenaire algemene vergadering haar bevoegdheden aan twee bijzondere vergaderingen waarin enkel de mede-eigenaars zetelen die hetzij in het gebouw, hetzij in de garages gerechtigd zijn.

Deze twee bijzondere algemene vergaderingen oefenen alle bevoegdheden uit die de wet en deze statuten aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder strekken dan de gemeenschappelijke delen die ze beheren.

Deze twee bijzondere algemene vergaderingen zijn dus niet bevoegd om de statuten te wijzigen, zelfs wanneer de gewijzigde bepalingen enkel het door deze vergadering beheerde gebouw betreft (verdeling van lasten bijvoorbeeld). Een beslissing daartoe door de bijzondere algemene vergadering genomen moet dus aan de plenaire vergadering worden voorgelegd en door haar worden bekrachtigd; de eigenaars van kavels in het andere gebouwsdeel die deze bekrachtiging zouden weigeren of verhinderen zal evenwel verweten worden dat ze onrechtmatig handelen, gelet op de volkomen afwezigheid van enig belang bij een dergelijk beslissing.

De bijzondere algemene vergaderingen zijn wel bevoegd om het reglement van orde aan te passen aan de specifieke noden van het gebouw dat ze beheren, en om afwijkingen of toelatingen te verlenen zoals in dit reglement van orde bepaald, eveneens beperkt tot wat het gebouw dat ze beheren betreft.

Behoudens andersluidende vermelding in de statuten, gelden alle hierna opgenomen bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering, op overeenkomstige wijze voor de plenaire en voor de twee bijzondere algemene vergaderingen van ieder van de gebouwen of gebouwsdelen.

Wanneer in de hierna volgende bepalingen dus sprake is van een “algemene vergadering”, dan geldt dit al naargelang van het getal, ofwel voor de plenaire algemene vergadering ofwel voor één van de bijzondere algemene vergaderingen als naargelang van het gebouw waarvan sprake.

Deze regeling doet geen afbreuk aan de wettelijke regeling die enkel de vereniging van alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex rechtspersoonlijkheid verleent. Bijgevolg kan enkel namens de vereniging van alle mede-eigenaars in recht worden opgetreden, en is enkel de syndicus daartoe bevoegd. De bedragen die hij evenwel int en die uitsluitend betrekking hebben op hetzij het hoofdgebouw, hetzij de garages, draagt hij in voorkomend geval na ontvangst en na verrekening van de voor de inning bestede kosten, aan de toegevoegde syndicus van de garages.

#### Artikel 20 – Bijeenroeping (oud).

*De bijzondere algemene vergaderingen komen eenmaal per jaar bijeen op datum, plaats en uur door de syndicus bepaald en in de bijeenroeping vermeld.*

*De plenaire algemene vergadering dient enkel samen te komen op verzoek van een syndicus, van een bijzondere algemene vergadering, of van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.*

*De bijeenroepingen geschieden bij aangetekend schrijven aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats ten minste vijftien dagen en ten hoogste eenentwintig dagen voor de vergadering. De bijeenroeping zal ook geldig kunnen gebeuren bij afgifte aan de mede-eigenaar tegen door hem ondertekend ontvangstbewijs.*

*Iedere mede-eigenaar die in het buitenland woont of naar het buitenland verhuist, dient een woonplaats in België te kiezen, en bij zijn vertrek naar het buitenland onverwijld de syndicus in kennis te stellen van zijn nieuwe woonplaats.*

*Van de in dit artikel voorziene formaliteiten kan afstand worden gedaan door de op de vergadering aanwezige mede-eigenaars.*

*De data van de algemene vergaderingen worden door de syndicus eveneens minstens veertien dagen bij voorbaat medegedeeld aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren.*

*Deze vragen en opmerkingen worden aan de vergadering voorgelegd.*

*De persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht wordt echter niet tot de vergadering toegelaten.*

#### Artikel 20 – bijeenroeping (nieuw)

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen tussen 25 januari en 10 februari.

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

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

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

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.

#### Artikel 21 – Dagerde.

De dagerde wordt vastgesteld door de syndicus, die al de punten duidelijk in de bijeenroeping vermeldt. Iedere mede-eigenaar kan voor de bijeenroeping aan de syndicus vragen een of meerdere punten op de dagerde te vermelden.

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

De vergadering kan daarenboven beslissingen nemen over punten die niet op de agenda werden vermeld mits aan de voorwaarde van quorum en meerderheid door deze statuten en de wet is voldaan.

#### Artikel 22 – Quorum (oud).

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

*Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.*

#### Artikel 22 – Quorum (nieuw).

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of

vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 23 – Stemming, vertegenwoordiging (oud).

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

*Een mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een andere mede-eigenaar, zijn echtgenote of echtgenoot, een bloedverwant in de opgaande of nederdalende lijn, een samenwonende die officieel op hetzelfde adres is gedomicilieerd als de mede-eigenaar. De aanstelling van een andere lasthebber, onder meer een huurder, raadsman of deskundige, is niet mogelijk, onverminderd de beperkingen in de wet voorzien.*

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

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

*Een persoon die door de vereniging der mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door har is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.*

Artikel 23 - Stemrecht op de algemene vergadering (nieuw).

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door 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.

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 24. – Meerderheden (oud).

*De beslissingen van de algemene vergaderingen worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen.*

*De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :*



- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
  - over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
  - over de oprichting en de aanstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;
  - over de beslissing in rechte op te treden als eiser of als verweerder, onverminderd een strengere meerderheid indien het een aangelegenheid betreft waarvoor deze statuten of de wet deze strengere meerderheid voorzien.
- De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :*
- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
  - over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan;
  - over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
  - over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
  - over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.*

#### Artikel 24 – Meerderheidsvereisten (nieuw).

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

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

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

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht 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;

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

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

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

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

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

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

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

#### Artikel 25 – Vernietiging.

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

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

#### Artikel 26 – Aanwezigheidslijst.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die ondertekend zal moeten worden door de op de algemene vergadering aanwezige eigenaars of hun lasthebbers. Deze aanwezigheidslijst wordt echt verklaard door de syndicus en de aanwezige mede-eigenaars.

#### Artikel 27 – Register (oud).

*De beslissingen van de algemene vergadering worden door de syndicus in het daartoe bestemde register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.*

*De syndicus verstuurt binnen de veertien dagen van een algemene vergadering de notulen ervan met duidelijke vermelding van de geldig genomen beslissingen naar alle mede-eigenaars.*

#### Artikel 27 - Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijke (nieuw).

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Artikel 28 – Goedkeuring rekeningen, provisies.

De syndicus legt jaarlijks de rekeningen van het verlopen jaar ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering. Deze rekeningen worden door de syndicus naar alle mede-eigenaars opgestuurd samen met de bijeenroeping.

Deze rekeningen dienen door de syndicus bijgehouden te worden tot op de eerste van de maand die het opsturen van de bijeenroeping voorafgaat.

De mede-eigenaars zullen aan de syndicus de vergissingen bekendmaken die zij in de rekeningen mochten opgespoord hebben.

De algemene vergadering bepaalt jaarlijks welke provisies voor het werkkapitaal door de syndicus zullen worden gevraagd en de periodiciteit van de betalingen. Indien geen beslissing hieromtrent wordt getroffen zal de syndicus het recht hebben driemaandelijks een voldoende provisie op te vorderen op basis van de rekeningen van het vorige jaar.

De algemene vergadering bepaalt eveneens de omvang van de inbrengen voor het reservekapitaal en de tijdstippen waarop deze inbrengen door de mede-eigenaars zullen worden betaald. Het beheer en de inning ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

#### 4. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

##### Artikel 29 – Benoeming (oud).

*Door de algemene vergadering wordt de syndicus bij volstreekte meerderheid van stemmen benoemd voor een verlengbare termijn van maximum vijf jaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.*

*De syndicus kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn. Een mede-eigenaar mag steeds de functie van syndicus uitoefenen.*

*Een huurder in het gebouw kan echter niet tot syndicus worden benoemd.*

*Een professionele syndicus is onderworpen aan de bepalingen tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, tenzij dergelijke activiteit uitgeoefend wordt in het kader van een reeds gereguleerd beroep, zoals notaris, bedrijfsrevisor of accountant.*

*Voor het beheer van de gemeenschappelijke delen van de vierentwintig garages, enkel dienstig voor de eigenaars van deze garages, kan overeenkomstig artikel 577-8, paragraaf 6 een toegevoegde syndicus worden benoemd, die enkel voor deze gemeenschappelijke delen bevoegd is, en die voor zijn beheer enkel onder toezicht van de bijzondere algemene vergadering van deze garages valt.*

##### Artikel 29 – Benoeming (nieuw)

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

De 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 voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

##### Artikel 30 – Aanplakking benoeming.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus en in voorkomend geval de toegevoegd syndicus, dient aangeplakt te worden binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aan de ingang van het gebouw, waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijlds met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register van de beslissingen van de algemene vergaderingen kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking geschiedt door toedoen van de syndicus.

##### Artikel 31 – Bevoegdheid (oud)

*De syndicus heeft tot opdracht :*

*- De algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.*

- De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register, dat zich bevindt op de zetel van vereniging en dat ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

- Zorgen voor de bewaring op de zetel van de vereniging van voormeld register en van alle documenten van mede-eigendom en deze op te volgen.

- Binnen de veertien dagen van een algemene vergadering een afschrift van de geldig genomen beslissingen naar alle mede-eigenaars op te sturen.

- De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.

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

De beheerder syndicus heeft in dit verband volmacht van alle mede-eigenaars om de absoluut dringende werken te doen uitvoeren zonder daartoe bij voorbaat toelating te moeten bekomen ( bijvoorbeeld gesprongen waterleidingen, buitenbuizen, goten, enzovoort), zelfs aan private gedeelten indien het defect aan andere mede-eigenaars schade toebrengt.

- Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren.

- Jaarlijks op de algemene vergadering de algemene rekeningen van het verlopen jaar ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering en aan elke eigenaar een bijzondere rekening voor te leggen; deze rekeningen naar alle mede-eigenaars op te sturen samen met de bijeenroeping.

- De vereniging van mede-eigenaars zowel in recht als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden als eiser of als verweerder door de algemene vergadering wordt genomen met de meerderheid zoals voorzien door artikel vierentwintig van deze statuten.

- Binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris volgende lijst van schulden over te leggen : de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt; de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt; de door de vereniging der mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

Samen met deze lijst van schulden wordt door de syndicus opgave gedaan van het aandeel van de betrokken mede-eigenaar in het werkkapitaal en het reservekapitaal waarvan sprake in artikel veertien van deze statuten.

Op verzoek van iedere mede-eigenaar die zijn appartement of garage wenst te verkopen dient de syndicus dezelfde inlichtingen aan een kandidaat koper te verstrekken binnen dezelfde termijn.

- Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of een zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergadering mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

- Het waken over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en de werking van de gemeenschappelijke diensten te verzekeren.

- Er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke kosten worden betaald en de inkomsten voor rekening van de gemeenschap te ontvangen.

- De bewaring verzekeren van de uitgifte van de basisakte met de eraan gehechte documenten van het gebouw.

- Voor de gemeenschappelijke rekening de noodzakelijke verzekeringspolissen onderschrijven en de premiën betalen; aan de mede-eigenaars die erom verzoekt een afschrift van de verzekeringspolissen bezorgen; de polissen aanpassen indien noodzakelijk ingevolge eigendomsverdracht.

De mede-eigenaars kunnen naar aanleiding van een algemene vergadering de syndicus verplichten de verzekerde bedragen te verhogen of de dekking te verruimen.

- Verslag uitbrengen voor de algemene vergadering van de betwistingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten, ontstaan met derden of tussen mede-eigenaars. In geval van hoogdringendheid terzake alle nodige of nuttige bewarende maatregelen te treffen en indien nodig hiervoor een bijzondere algemene vergadering samenroepen.

### Artikel 31 - Opdrachten van de syndicus (nieuw).

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

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

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

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
- o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde

personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

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

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

#### Artikel 32 – Aansprakelijkheid.

De syndicus, die als enige aansprakelijk is voor zijn beheer, dient deze aansprakelijkheid te laten verzekeren en een kopie van de polis voor te leggen aan de algemene vergadering die volgt op zijn aanstelling.

De syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan of tijdelijk ontslaan, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

#### Artikel 32bis - Tegenstrijdig belang (nieuw)

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de

hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

#### Artikel 32ter - Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (nieuw)

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### Artikel 32quater - Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw)

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

#### Artikel 33 – Vergoedingen verzekeringspolissen.

In geval van brand of ramp, zullen de vergoedingen, krachtens de verzekeringspolissen uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden op een afzonderlijk te openen rekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Over deze rekening zal slechts kunnen beschikt worden volgens de beslissingen genomen door de algemene vergadering overeenkomstig de wet en deze statuten, onverminderd de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.



## Slotbepalingen.

### 1. Rechten en plichten van de eigenaars.

De tegenwoordige basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen met de eraan gehechte stukken één geheel en bepalen de rechten en plichten der tegenwoordige en toekomstige eigenaars.

Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op het gebouw of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, het bindt hen, evenals hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbende of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke melding moeten dragen dat de nieuwe belanghebbenden er volledig kennis van hebben en dat zij van rechtswege door het enkel feit van eigenaars geworden te zijn, ofwel bewoners van enig deel van het gebouw en wie alle welkdanige rechten verbonden aan het onroerend goed ten goede komen, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten of er zullen uit voortspruiten.

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden op zijn kosten een exemplaar van de basisakte, het reglement van mede-eigendom, en in voorkomend geval het reglement van orde, bij verkoop of overdracht, ter beschikking te stellen van de koper of overnemer.

### 2. Kosten van de tegenwoordige akte.

De kosten met betrekking tot het verlijden van tegenwoordige basisakte, de registratierechten en de overschrijving ervan op het bevoegd hypotheekkantoor, zullen worden gedragen door de vereniging der mede-eigenaars.

### 3. Identiteit.

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van partijen op het zicht van de officiële stukken door de wet vereist.

### 4. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt voor zoveel als nodig uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

### 5. Mede-eigendom.

Voor wat niet uitdrukkelijk in deze akte is voorzien wordt verwezen naar de dwingende bepalingen van de artikelen 577-2 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

## WAARVAN AKTE.

Verleden te Gent, Notarisstraat, 1.

En na gedane voorlezing aan de verschijners hebben zij deze met mij, notaris, genaamtekend.

(Volgen de handtekeningen).

Geregistreerd te Gent 5 op 2 APRIL 1998, boek 170, blad 25, vak 15, zestien rollen, één verzending. Ontvangen : duizend frank (1.000,-).

De eerstaanwezend inspecteur (getekend) J. VAN ACKER.