

**WIJZIGENDE BASISAKTE
VAN DE RESIDENTIE 'HUIS 193 - HUIS SALTA'
TE 9032 WONDELGEM, EVERGEMSESTEENWEG 193**

Heden VIJF FEBRUARI
TWEEDUIZEND VIJFTIEN.

4299/2110433/CDW

Verscheen voor mij, Wouter Bossuyt, notaris ter standplaats Brugge:

1) De Vereniging der Mede-eigenaars van de residentie 'Huis 193 - Huis Salta', te 9032 Wondelgem, Evergemsesteenweg 193.

Of in het kort "VME van de Residentie Salta".

Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0898.274.141.

Alhier vertegenwoordigd door haar **syndicus** de (gewone) Commanditaire Vennootschap '**JACOBS Vastgoed**', met zetel te 9030 Gent (Mariakerke), Kerselaarstraat 11, ondernemingsnummer 0502.299.850.

Opgericht ingevolge onderhandse akte van 31 december 2012, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 januari 2013, onder nummer 011925.

Alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de heer JACOBS Patrik Jules Margriet, geboren te Leopoldsburg op 19 januari 1962, rijksregister nummer 62.01.19-243.11, wonende te 9030 Gent (Mariakerke), Kerselaarstraat 11, hiertoe benoemd in de oprichtingsakte, gepubliceerd zoals voormeld.

Benoemd tot syndicus van de residentie Salta ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering van de VME van de Residentie Salta van 14 april 2009, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, om er één geheel mee uit te maken.

Handelend overeenkomstig beslissing van de Algemene Vergadering van de VME van de Residentie Salta van 16 april 2014, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, om er één geheel mee uit te maken.

Bij genoemde beslissing van de Algemene Vergadering van de VME van de Residentie Salta van 16 april 2014, werd het ontwerp van huidige akte unaniem goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de VME van de Residentie Salta.

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**J.P.D.**" met zetel te Gent, Brouwersstraat 5 bus 2. Belasting over de Toegevoegde

Waarde nummer BE 0452.505.592. Ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Gent.

Opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid blijktens akte verleden voor notaris Alfred Duerinck, destijds te Nevele, op 14 april 1994, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 mei daarna, onder nummer 19940511-068.

De statuten werden voor het eerst gewijzigd blijktens proces-verbaal opgemaakt door zelfde notaris Alfred Duerinck, op 20 juni 1997, bekendgemaakt als voren op 15 juli daarna, onder nummer 970715-615.

Omgezet in een naamloze vennootschap blijktens processen-verbaal, opgemaakt door zelfde notaris Alfred Duerinck, op 30 september 1998, bekendgemaakt als voren op 23 oktober daarna, onder nummers 981023-151 en 981023-152.

Waarvan de statuten gewijzigd werden blijktens proces-verbaal, opgemaakt door zelfde notaris Alfred Duerinck, op 6 februari 2004, bekendgemaakt als voren op één maart daarna, onder nummer 20040301-0035490.

De statuten werden opnieuw gewijzigd blijktens proces-verbaal opgemaakt door zelfde notaris Alfred Duerinck, op 21 december 2005, bekendgemaakt als voren op 13 januari 2006, onder nummer 20060113-0013811.

De vennootschap werd omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen blijktens proces-verbaal opgemaakt door zelfde notaris Alfred Duerinck, op 24 februari 2006, bekendgemaakt als voren op 14 maart daarna, onder nummer 20060314-0049451 en een rechtzetting werd bekendgemaakt als voren op 5 juli daarna, onder nummer 20060705-0108316.

De statuten werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Wouter Bossuyt op 27 december 2012 inhoudende fusie door overneming door de commanditaire vennootschap op aandelen J.P.D. van de BVBA Katarinapoort Vastgoed en omvorming van de vennootschap J.P.D. in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 januari 2013, onder nummer 0013647.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Wouter Bossuyt op 3 februari 2014, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 februari daarna, onder nummer 0051302.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 29 van de statuten door haar zaakvoerder, afzonderlijk optredend:

De heer DUHAMEL Jean-Pierre Jérôme Joseph, geboren te Aalbeke op 16 december 1943, wonende te 9000 Gent, Brouwersstraat 5 bus 2. Hij heeft identiteitskaartnummer 591-1190791-24, rijksregisternummer 43.12.16-293.20.

Benoemd ingevolge algemene vergadering gehouden op 27

december 2012, gepubliceerd zoals voormeld.

Hierna ook genoemd: *'de comparanten'*.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Beschrijving van het goed:

Stad Gent - 30^{ste} afdeling - Wondelgem

Een appartementsgebouw, genaamd residentie "**Huis 193-Huis Salta**", op en met grond, staande en gelegen aan de Evergemsesteenweg 193, kadastraal gekend volgens hierna vermelde basisakte sectie C nummer 541/K en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger **sectie C nummer 541/N**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde basisakte van twee are veertig centiare (2a 40ca) en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger evenals volgens hiernavermelde meting van **twee are negenenvijftig centiare (2a 59ca)**.

Statuten:

De statuten van de residentie Salta, gelegen te Wondelgem, Evergemsesteenweg 193 werden opgemaakt door notaris Alfred Duerinck, destijds te Nevele, op 25 april 2008, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 27 mei daarna, onder nummer 07671, ten verzoeken van de (toenmalige) commanditaire vennootschap op aandelen 'J.P.D.', met zetel te Aalter, Bellemstraat 160, ondernemingsnummer 0452.505.592, opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Alfred Duerinck, te Nevele, op 14 april 1994, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 mei daarna onder nummer 940511-68.

Er werden geen wijzigingen aan deze basisakte aangebracht.

WIJZIGING BASISAKTE

I. AANPASSING BESTAANDE STATUTEN AAN WET 2 JUNI 2010

De vereniging van mede-eigenaars van de residentie Salta, voornoemd, besliste met eenparigheid van stemmen om de **bestaande statuten aan te passen aan de bepalingen van de Wet van twee juni tweeduizend en tien tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, zonder wijzigingen aan te brengen aan de privaatieve en gemeenschappelijke delen.**

Bij voormelde beslissing van de Algemene Vergadering van de VME van de Residentie Salta van 16 april 2014, werd het ontwerp van huidige akte unaniem goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de VME van de Residentie Salta.

De **plannen** gehecht aan de basisakte verleden voor notaris Alfred Duerinck, op 25 april 2008, overgeschreven zoals voormeld, blijven echter integraal van kracht, met uitzondering van hetgeen hierna bepaald wordt.

II. RECHTZETTING MATERIËLE VERGISSING

De comparanten voormeld sub 1) en 2) verklaren dat in de voormelde basisakte verleden voor notaris Alfred Duerinck, op 25 april 2008, overgeschreven zoals voormeld, een **materiële vergissing** werd begaan met betrekking tot de oppervlakte van het perceel waarop het gebouw van de residentie werd opgericht. In de basisakte staat dat deze oppervlakte twee are veertig centiare (2a 40ca) zou zijn.

De correcte oppervlakte, zijnde twee are negenenvijftig centiare (2a 59ca), staat aangeduid op een plan opgemaakt door de heer DEMYTTENAERE Paul, landmeter-expert, te Lendelede, op 17 mei 2010. **De stukken aangeduid met de nummers 3A en 3B, dienen immers als deel van het huidig kadastraal perceel sectie C nummer 541/N te worden aanzien.**

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **refertenummer 44074-10435** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^{de} lid, 2^o W.Reg. en van artikel 1, 4^e lid hypotheekwet.

OORSPRONG VAN EIGENDOM (van de nummers 3A en 3B)

1. De voormelde vennootschap J.P.D. **kocht** bij akte verleden voor notaris Alfred Duerinck, te Nevele, op dertien oktober tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op eenentwintig november daarna, referte 67-T-21/11/2006-16735, het volgend onroerend goed aan:

STAD GENT (dertigste afdeling) - voorheen Wondelgem

Een woonhuis met aanhorigheden en grond, staande en gelegen Evergemsesteenweg 199, gekadastreerd volgens titel in de sectie C nummers 541/D, 541/F en 541/G, groot volgens titel vijfendertig are zestig centiare (35a 60ca) en volgens meting drieëndertig are vierennegentig centiare (33a 94ca).

2. Blijkens akte **erfpacht**, verleden voor zelfde notaris Alfred Duerinck, met tussenkomst van notaris Philippe Degomme, te Brussel, op dertien oktober tweeduizend en zes, overgeschreven als voren op eenentwintig november daarna, referte 67-T-21/11/2006-16742, werd door de voormelde vennootschap J.P.D. een recht

van erfpacht voor een duur van zevenentwintig (27) jaar, verleend aan de voormelde vennootschap Dexia Lease Services op een deel van het voorschreven goed, namelijk:

STAD GENT (dertigste afdeling) - voorheen Wondelgem

Een perceel grond, gelegen Evergemsesteenweg, gekadaastreerd volgens titel in de sectie C deel van nummers 541/D, 541/F en 541/G, en thans in dezelfde sectie C nummer 541/H, groot volgens titel eenendertig are vierenvijftig centiare (31a 54ca).

3. Blijkens akte, verleden voor voornoemde notaris Philippe Degomme, met tussenkomst van voornoemde notaris Alfred Duerinck, op achttien december tweeduizend en zes, overgeschreven als voren op twee januari tweeduizend en zeven, referte 67-T-02/01/2007-00005, werd ondermeer beslist voormeld **erfpachtrecht te wijzigen**, en werd overgegaan tot neerlegging van vijf onderhandse contracten van **onroerende leasing** aangaande enkele handelsruimten en een deel van de parkeerruimte, waarbij de voormelde vennootschap Dexia Lease Services deze bij onroerende leasing verhuurt aan voormelde vennootschap J.P.D.

Tot slot werd bij zelfde akte ook vastgesteld dat de voormelde vennootschap J.P.D. deze leasingcontracten voor wat betreft de handelsruimten overgedragen werden naar de naamloze vennootschap "INSITES", met zetel te Gent, Coupure Links 59, Belasting over de Toegevoegde Waarde BE 0465.109.357 en ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent.

Ingevolge akte verleden voor notaris Wouter Bossuyt, te Brugge, op 30 september 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 oktober daarna, onder formaliteit nummer 67-T-25-10-2010-15239, werd door de vennootschap J.P.D. en door de naamloze vennootschap DEXIA LEASE SERVICES een **einde gesteld aan de erfpacht voor wat betreft de hierna vermelde goederen:**

STAD GENT (dertigste afdeling) - voorheen Wondelgem

Drie perceeltjes grond met daaropstaand gebouw, staande en gelegen nabij de Evergemsesteenweg, afgetekend als loten 2, 3A en 3B op het metingsplan in bijlage, gekadaastreerd in de sectie C deel van nummer 541/H, groot volgens hierna vermeld metingsplan respectievelijk drieënzeventig centiare (73ca), elf centiare (11ca) en acht centiare (08ca).

III. AFRONDING TIENDUIZENDSTEN en BEPALING LASTEN LIFT

A. Ingevolge beslissing van de algemene vergadering van de VME van de Residentie Salta van 7 mei 2009, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, om er één geheel mee uit te maken, werd met unanimitéit van de stemmen beslist om de tienduizendsten, zoals vermeld in de voormelde basisakte verleden voor notaris Alfred Duerinck,

op 25 april 2008, overgeschreven zoals voormeld, **af te ronden, gezien de breukdelen na de komma niet werkzaam zijn voor het boekhoudprogramma van de syndicus.**

In de basisakte verleden voor notaris Alfred Duerinck, op 25 april 2008, werden de tienduizendsten als volgt toebedeeld:

- De **handelsruimte** genummerd **'193-001'**: duizend vijfhonderdeenenvijftig komma éénendertig/tienduizendsten (1.551,31/10.000sten).
- Het **appartement** genummerd **'193-101'**: duizend drieënzeventig komma negenennegentig/tienduizendsten(1.073,99/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-102'**: duizend drieënzeventig komma negenennegentig/tienduizendsten(1.073,99/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-201'**: : duizend negenentachtig komma negentig / tienduizendsten (1.089,90/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-202'**: : duizend negenentachtig komma negentig / tienduizendsten (1.089,90/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-301'**: duizend honderdenvijf komma tachtig/tienduizendsten(1.105,80/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-302'**: : duizend honderdenvijf komma tachtig /tienduizendsten(1.105,80/10.000sten);
- Een deel van de **penthouse** genummerd **'193-401'**, waarvan het andere deel gelegen is in het huis Zonda van het project Andes: duizend negenhonderdenneven komma éénendertig/tienduizendsten (1.909,31/10.000sten).

Samen : tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)

De nieuwe, afgeronde tienduizendsten, zijn de volgende:

- De **handelsruimte** genummerd **'193-001'**: duizend vijfhonderdeenenvijftig/tienduizendsten (1.551/10.000sten).
- Het **appartement** genummerd **'193-101'**: duizend vierenzeventig/ tienduizendsten(1.074/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-102'**: duizend vierenzeventig/ tienduizendsten(1.074/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-201'**: : duizend negentig / tienduizendsten (1.090/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-202'**: duizend negentig/ tienduizendsten (1.090/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-301'**: duizend honderdenzes/tienduizendsten(1.106/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-302'**: : duizend

honderdenzes/tienduizendsten(1.106/10.000sten);

- Een deel van de **penthouse** genummerd '**193-401**', waarvan het andere deel gelegen is in het huis Zonda van het project Andes: duizend negenhonderdennegentien/tienduizendsten (1.909/10.000sten).

Samen : tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)

B. Ingevolge beslissing van de zelfde algemene vergadering van de VME van de Residentie Salta van 7 mei 2009, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, om er één geheel mee uit te maken, werd met unanimititeit van de stemmen beslist om de **kosten van de lift NIET ten laste van de privatieven van het gelijkvloers te leggen, gezien de eigenaars van deze privatieven geen gebruik maken van de lift.** Hieromtrent werd immers niets bepaald in de voormelde basisakte verleden voor notaris Alfred Duerinck, op 25 april 2008, overgeschreven zoals voormeld.

<p><u>IV. GECOÖRDINEERDE TEKST VAN DE BASISAKTE VAN HET GEBOUW</u></p>

Stad Gent - 30^{ste} afdeling - Wondelgem

Een appartementsgebouw, genaamd residentie "**Huis 193-Huis Salta**", op en met grond, staande en gelegen aan de Evergemsesteenweg 193, kadastraal gekend volgens hierna vermelde basisakte sectie C nummer 541/K en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger **sectie C nummer 541/N**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde basisakte van twee are veertig centiare (2a 40ca) en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger evenals volgens voormelde meting van **twee are negenenvijftig centiare (2a 59ca)**.

HOOFDSTUK 2 : BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN PRIVATIEVE KAVELS

1/ Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

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

2/ Omschrijving privatieve delen

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Worden als private gedeelten der respectieve kavels beschouwd:

- De lokalen, ruimtes, terrassen en tuinen, bestemd voor privaat gebruik, die voor elke kavel afzonderlijk beschreven worden;
- De zaken en onderdelen, waaruit elke kavel is samengesteld, alsook zijn aanhorigheden, die zich binnen of buiten de kavel bevinden, en dienen voor exclusief gebruik of nu van de eigenaar van de betrokken kavel, zoals ondermeer:
 - o Binnen de kavel:
 - De vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen binnen de kavels met de elementen, waarop zij rusten, met uitzondering van de gewelven of het betonnen geraamte, dat gemeenschappelijk is;
 - De bezetting of bekleding van de muren en de plafonnering met versieringen;
 - De vensters, begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
 - De binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
 - De bevloering en bekleding van de terrassen;
 - De deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de private afhankelijkheden;
 - De sanitaire installaties;
 - De verwarmingsradiatoren en de individuele branders of boilers van de centrale verwarming in iedere kavel;
 - De schrijnwerkerij
 - De eventueel bestaande apparaten van parlefoon, videofoon en deuropener;
 - De leidingen van water, elektriciteit, gas, centrale verwarming, telefoon, televisie en radio voor het gedeelte dienende tot het uitsluitende gebruik van een kavel;
 - De goten en afvoerbuizen voor het hemelwater en de huishoudelijke afvalwaters, de schouwen, verluchtungskokers met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
 - De kavels en leidingen voor telefoon, radio- en televisiedistributie, in zover dienend voor uitsluitend gebruik of nut

van één kavel.

o Buiten de kavel:

- De drukknopjes, naamplaatjes en bellen aan de inkomdeur van het appartementsgebouw of de appartementen;
- De brievenbussen in het gemeenschappelijk inkomgeheel.

3/ Opsomming van de delen

GEMENE DELEN:

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond (bebouwd en niet bebouwd), de afsluitingen, de stoepen **(onder meer deze vanaf de straat naar de ingang van het appartementsgebouw)**, de grondvesten, de dragende betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, het dragend betongedeelte van de terrasconstructies met uitzondering van de terrastegels, **de borstweringen, leuning en traliewerk van de terrassen op de verdiepingen**, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, alle raamwerk (zonder het venster, zijnde glaswerk), de luiken, rolluiken, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, goten en putten, bekleding en versiering van de gevels, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de afzonderlijke appartementen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartement dienen, **de parkeerstrook voor het gebouw.**

Verder zijn gemeenschappelijk : de gemeenschappelijke inkom met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privatieve kavels, sassen, de plaats voor de tellers, een eventuele gemeenschappelijke fietsenberging, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

PRIVATIEVE DELEN:

Op het gelijkvloers:

De **handelsruimte** genummerd '193-001', bestaande uit:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de handelsruimte zelf, het toilet, de keuken, het terras, de

tuin.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vijfhonderdeenenvijftig/tienduizendsten (1.551/10.000sten).

Op de eerste verdieping:

Het **appartement** genummerd '193-101', bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, terras, hall, slaapkamer, keuken, badkamer, wc, berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierenzeventig/ tienduizendsten(1.074/10.000sten);

Het **appartement** genummerd '193-102', bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, terras, hall, slaapkamer, keuken, badkamer, wc, berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierenzeventig/ tienduizendsten(1.074/10.000sten);

Op de tweede verdieping:

Het **appartement** genummerd '193-201', bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, terras, hall, slaapkamer, keuken, badkamer, wc, berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend negentig / tienduizendsten (1.090/10.000sten);

Het **appartement** genummerd '193-202', bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, terras, hall, slaapkamer, keuken, badkamer, wc, berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend negentig / tienduizendsten (1.090/10.000sten);

Op de derde verdieping:

Het **appartement** genummerd '193-301', bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, terras, hall, slaapkamer, keuken, badkamer, wc, berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend honderdenzes /tienduizendsten(1.106/10.000sten);

Het **appartement** genummerd '193-302', bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, terras, hall, slaapkamer, keuken, badkamer, wc, berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend honderdenzes /tienduizendsten(1.106/10.000sten);

Op de vierde verdieping:

Een deel van de **penthouse** genummerd '193-401', waarvan het andere deel gelegen is in het huis Zonda van het project Andes, bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, toegang tot lift, leefruimte, drie slaapkamers, berging, twee toiletten, keuken, terrassen.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend negenhonderdennegen/tienduizendsten (1.909/10.000sten).

Eventuele wijziging van de plannen

De mede-eigenaars zullen het recht hebben om de inwendige verdeling van hun kavel te wijzigen of om de

privatieve ruimten van hun kavel uit te breiden, mits volgende beperkingen :

- het aantal verdiepingen mag niet gewijzigd worden;
- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels, of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de esthetiek van het gebouw.

ARTIKEL 8 : Verdeling van de gemene delen

Ieder privaat bezit als afhankelijkheid een fractie of aandeel in de gemene delen van het gebouw en van de grond.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd **door duizendsten verdeeld als volgt:**

- De **handelsruimte** genummerd **'193-001'**: duizend vijfhonderdeenenvijftig/tienduizendsten (1.551/10.000sten).
- Het **appartement** genummerd **'193-101'**: duizend vierenzeventig/ tienduizendsten(1.074/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-102'**: duizend vierenzeventig/ tienduizendsten(1.074/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-201'**: : duizend negentig / tienduizendsten (1.090/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-202'**: duizend negentig/ tienduizendsten (1.090/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-301'**: duizend honderdenzes/tienduizendsten(1.106/10.000sten);
- Het **appartement** genummerd **'193-302'**: : duizend honderdenzes/tienduizendsten(1.106/10.000sten);

Een deel van de **penthouse** genummerd **'193-401'**, waarvan het andere deel gelegen is in het huis Zonda van het project Andes: duizend negenhonderdennegen/tienduizendsten (1.909/10.000sten).

Samen : tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)

Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de mede-eigenaars en de toekomstige mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

HOOFDSTUK 3 : AANDELEN - ARTIKEL 577/4 BURGERLIJK WETBOEK

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)** toebedeeld aan de kavels en dit zoals destijds bepaald in de basisakte opgemaakt door notaris Alfred Duerinck, destijds

te Nevele, op 25 april 2008, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 27 mei daarna, onder nummer 07671 en gewijzigd (afgerond) zoals voormeld.

De aanbesteding zal nooit mogen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de privatieën, ten gevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing, die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij met akkoord van de andere mede-eigenaars.

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.

V. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 1 : Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen.

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

ARTIKEL 2 : Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Geen enkele mede-eigenaar mag **wijzigingen** binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

c) **Herstellingswerken** aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur tegen ontvangstbewijs te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige **hinder** teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

De kavels zijn respectievelijk bestemd **als appartementen, kantoorfunctie, diensten of vrij beroep**, mits het respecteren van de stedenbouwkundige vereisten ter zake en voor zover er hieruit geen burenhinder ontstaat.

ARTIKEL 3 : Eigendomsoverdracht

§ 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 achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzameling 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 naargelang 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 kapitaalinzameling 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 kapitaalinzet 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 privaat kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleend, alsook de identificatie van de betrokken privaat 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.

§6. 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.

§7. In het kader van de **Europese wetgeving** betreffende de beveiliging van liften verklaart de comparante dat de lift in overeenstemming moet zijn met de criteria van het Koninklijk Besluit van negen maart tweeduizend en drie, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig april daarna. De kosten verbonden aan deze eventuele aanpassingswerken vallen desgevallend ten laste van het reservekapitaal.

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

ARTIKEL 4 : Verlenen van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar **op het tijdstip van** het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld **op de hoogte brengen** van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de

besluiten ter algemene vergadering.

c) De kavels mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven **aan deftige en solvabele personen**. Deze verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

HOOFDSTUK 2 : VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 5 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle **onderhouds- en bewaringskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan de gemeenschappelijke delen en de **administratiekosten** ervan.

c) Verder zijn er de kosten van **verwarming, electriciteit, water en gas** van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de **belastingen** op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij **heropbouw** behoren daartoe.

ARTIKEL 6 : Verdeling van de lasten

A) Algemene verdeelsleutel

De gemeenschappelijke lasten, met inbegrip van alle kosten aan de lift en liftschacht, worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars **naar evenredigheid van de respectieve waarde** van elke privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

De kosten voor onderhoud, herstelling, gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de lift, zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van de appartementen gelegen op de verdiepingen. De eigenaars van de appartementen gelegen op het gelijkvloers, dragen dus niet bij in de kosten aangaande de lift.

De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

Iedere mede-eigenaar kan **aan de rechter** vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke

delen te wijzigen, indien die 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

B) Bijzondere verdeling van bepaalde lasten.

De kosten voor onderhoud, herstelling, gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de lift, zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van de appartementen gelegen op de verdiepingen. De eigenaars van de appartementen gelegen op het gelijkvloers, dragen dus niet bij in de kosten aangaande de lift.

Kosten met betrekking tot de (dak)terrassen en balkons van het appartementsgebouw.

Indien werken aan terrassen of balkons van de appartementen op de verdiepingen moeten worden uitgevoerd ten gevolge van waterinsijpeling of anderszins, zullen de uitgaven die eruit voortvloeien door de mede-eigenaars als volgt gedragen worden:

- **één/derde** ten laste van de eigenaar van het betrokken terras of balkon;
- **twee/derden** ten laste van al de mede-eigenaars van het betrokken gebouw, inbegrepen de eigenaar van het terras of balkon.

Enkel de eventuele bevloering en bekleding der (dak)terrassen en balkons is privatief. Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van de begunstigde kavel.

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

De bewoners of uitbaters, zoniet de eigenaar van het gelijkvloerse appartement zijn gehouden, hun private tuin en ook de terrasstroken aan de voorzijde en zijkant van het gebouw, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, steeds in goede staat van onderhoud te bewaren op hun kosten, zo vaak als nodig te kuizen, gras te maaien, eventuele beplanting te verzorgen en desnoods te vervangen, zodat het goede uitzicht van deze private en

gemeenschappelijke gedeelten steeds gewaarborgd is.

ARTIKEL 7 : Deelneming in de lasten

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

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

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn **algemene rekening van uitgaven en inkomsten** aan de algemene vergadering voor.

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

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

c) De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng **niet betaalt** binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één (1%) procent per maand.

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

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurder of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huur-

gelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

ARTIKEL 8 : Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 9 : Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen door de mede-eigenaars worden terugbetaald, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekering. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Elke titularis van een privaatief dient echter zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering voor de inboedel.

b) Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering** af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te

betalen.

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

ARTIKEL 10 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op gezamenlijke rekening van de mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging** of **vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de mede-eigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5%) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige,

in gemeen overleg te benoemen.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van de kavels in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 3: DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 : NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL

ARTIKEL 11 : Naam

De vereniging draagt de naam **''Vereniging der Mede-eigenaars van de residentie 'Huis 193 - Huis Salta', te 9032 Wondelgem, Evergemsesteenweg 193''**, met zetel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

ARTIKEL 12 : Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeltheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 13 : Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

ARTIKEL 14 : Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

ARTIKEL 15 : Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt van één maart van elk jaar tot achtentwintig/negenentwintig februari van het volgend jaar.

TITEL 2 : ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 16 : Omschrijving

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

ARTIKEL 17 : Bevoegdheid

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

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

- de beschikking, het beheer, de daarin inbegrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus en van de huisbewaarder, het gebruik, en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

- het optreden in rechte, als eiser of verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijk delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

ARTIKEL 18 : Delegatie van bevoegdheden - Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierde** van de stemmen in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, 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 elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

ARTIKEL 19 : Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De **gewone** algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen **tussen de tweede en de vierde woensdag van april**.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een **bijzondere** algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar be-

voegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

ARTIKEL 20 : Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in het gebouw of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 21 : Lid van de algemene vergadering

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

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

ARTIKEL 22 : Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De syndicus houdt 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.

c) 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, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

d) Ten 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°-1.

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 23 : Leiding van de algemene vergadering

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter

De algemene vergadering wordt verzocht de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter te benoemen. Zij worden benoemd voor de termijn van drie jaar en zijn herkiesbaar.

Tot voorzitter en plaatsvervangend voorzitter kan nooit benoemd worden een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars, of de syndicus.

De plaatsvervangend voorzitter zal optreden indien de voorzitter verhinderd is of niet in de mogelijkheid is de vergadering voor te zitten. Ook bij overlijden van de voorzitter zal de plaatsvervangend voorzitter zetelen totdat op de eerstvolgende jaarvergadering wordt overgegaan tot benoeming van een voorzitter.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter: de persoonlijk

aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren;

- wordt van rechtswege plaatsvervangend voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die na de benoemde voorzitter het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren de benoemde voorzitter uitgezonderd.

De secretaris en de stemopnemer

De algemene vergadering wordt verzocht de secretaris en de stemopnemer te benoemen. Zij worden jaarlijks benoemd en zijn herkiesbaar.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege secretaris: de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars;

- wordt van rechtswege stemopnemer: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in jaren.

Taken

Algemeen

De voorzitter zit de algemene vergadering voor en brengt samen met de twee bijzitters verslag uit over de balans die door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze samen met rechtvaardigende stukken aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter

De voorzitter heeft naast het voorzitten van de algemene vergadering volgende bevoegdheden:

Het in ontvangst nemen van het volledig dossier van het beheer van het gebouw zodra het mandaat van de syndicus een einde heeft genomen en niet in zijn opvolging werd voorzien.

Aan de voorzitter wordt overhandigd volledige dossier van het beheer van het gebouw, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekeningen 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-eigenaars terug te vinden is.

ARTIKEL 24 : Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen 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.

b) 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 25 : Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij **volstrekte meerderheid** van stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

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

b) 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;
- 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.
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier/vijfde** 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 van 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.
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- over elke beslissing tot 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 diengevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

ARTIKEL 26 : Stemrecht - vertegenwoordiging

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

b) 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.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts 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.

c) Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar 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 beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

ARTIKEL 27 : Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde **agenda** zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd door de leden van de vereniging van mede-eigenaars mits daartoe met eenparigheid van stemmen schriftelijk wordt besloten met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

ARTIKEL 28 : Aanwezigheidslijst

Er wordt een **aanwezigheidslijst** opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 29 : Notulen

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 als hiervoor en op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

ARTIKEL 30 : Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

HOOFDSTUK 4: SYNDICUS

ARTIKEL 31 : Benoeming - beëindiging- bekendmaking

a) Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste 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.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus **ontslaan**. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Indien de algemene vergadering voor de periode, na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt de syndicus van rechtswege opgevolgd door een syndicus-opvolger, vermeld in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen).

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

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

ARTIKEL 32 : Bevoegdheden

De syndicus heeft tot **opdracht** :

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

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).

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) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te

vertegenwoordigen;

g) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

i) 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;

j) 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;

k) 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;

l) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

m) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

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

p) 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;

q) 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 de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

r) 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;

s) na afsluiting van ieder boekjaar een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 33 : Aansprakelijkheid - delegatie

a) De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn

beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met** de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 34 : Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat kosten zijn ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 35 : Persoonlijk - tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een **persoonlijk of tegenstrijdig belang** heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

ARTIKEL 36 : Raad van mede-eigendom

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. 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, elke 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 37: Commissaris van de rekeningen

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

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

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

HOOFDSTUK 5 : RECHTSVORDERINGEN - TEGENSTELBAARHEID

ARTIKEL 38 : Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, Burgerlijk Wetboek heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is 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.

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

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of

te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 3. Ieder mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter, vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° 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.

§ 7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, Burgerlijk Wetboek wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, Burgerlijk Wetboek wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 39 : Tegenstelbaarheid

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn ook worden tegengeworpen.

HOOFDSTUK 6 : ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 40 : Ontbinding

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

ARTIKEL 41 : Vereffening

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

ARTIKEL 42 : Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De toepasselijke artikelen van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

ARTIKEL 43 : Draagwijdte - Veranderingen reglement van orde

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een huishoudelijk reglement zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het om het genot of gebruik gaat van gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

ARTIKEL 44: Verantwoordelijkheid mede-eigenaars

Het reglement van orde kan worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bevattende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-

eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering, aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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 45 : Verplichting tot uitwisseling met betrekking tot veiligheidscoördinatie

Zowel de mede-eigenaar als de huurder kunnen fungeren als opdrachtgever van bouwwerken die onder de bepalingen vallen van de veiligheidscoördinatie van tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Eens de werken uitgevoerd zijn, moeten alle nieuwe elementen die van enig belang zijn voor het postinterventiedossier van de vereniging van mede-eigenaars per aangetekend schrijven aan de syndicus worden overgedragen.

Bij gebrek aan kennisgeving wordt de syndicus ontslagen van alle aansprakelijkheid en/of verantwoordelijkheid.

ALGEMEENHEDEN

Verplichtend karakter

Het reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige, en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte die het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders.

Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de

betrokkenen volledige kennis van de gezegd reglement hebben door de voorafgaande mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen ten even welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Geschillen

In geval van meningsverschil tussen de mede-eigenaars en/of de syndicus betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen akkoord of, bij gebreke daaraan, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij. Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en termijnen van het procesrecht. Zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

Aanvullende beschikkingen - Keuze van woonplaats

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, gewijzigd bij wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig en twee juni tweeduizend en tien, - wet waarnaar de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte;

b) de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgelegd bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van de gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

Alleen de Nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het goed gelegen is, bij gebreke waarvan de woonplaats rehtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

VI. REGLEMENT VAN ORDE

ARTIKEL 1 : Draagwijdte - Veranderingen

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een huishoudelijk reglement zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het om het genot of gebruik gaat van gemeenschappelijke delen van het gebouw.

ARTIKEL 2 : Verantwoordelijkheid

Elke mede-eigenaar zal verantwoordelijk zijn tegenover elke andere mede-eigenaar van het gebouw voor stoornissen van genot, fouten of nalatigheden en voor inbreuken op de beschikkingen van dit reglement en van het reglement van orde, die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan hemzelf, zijn uitvoerders, zijn bezoekers, huurders of bewoners.

Elke mede-eigenaar zal dus de naleving van deze voorschriften moeten opleggen aan de huurders of bewoners, hoe ook, zonder dat hij van zijn eigen verantwoordelijkheid wordt ontslagen.

Geen enkele toelating zal, zelfs door de tijd, een verworven recht worden.

De verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars zal niet kunnen aangesproken worden in geval van diefstal, bedrieglijke of misdadige handelingen bedreven in het gebouw.

ARTIKEL 3 : Verbodsbepalingen

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven.

Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

Het is eveneens verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht geurende producten binnen te brengen.

ARTIKEL 4 : Schilderen

Het schilderen van de leuningn, de halls, de trapzaal, het tellerlokaal, het sas, en andere gemeenschappelijke delen, zullen door tussenkomst van de syndicus, na goedkeuring zoals voormeld door de Algemene Vergadering, uitbesteed worden aan firma's, die schriftelijk bestek zullen meedelen. Deze voormelde schilderwerken moet plaatsgrijpen in de periode bepaald

door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het eventuele buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

ARTIKEL 5 : Uitzicht

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen van op de straat of van op de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Deze wijzigingen van privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de gevels van het gebouw noch op de platte daken en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst, alsook installaties voor airconditioning, behoudens na beslissing van de algemene vergadering.

De eigenaar verbindt zich ertoe deze beperkingen aan eventuele onderverhuurders mee te delen en te controleren.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, te plaatsen zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, als in de lift. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden. Geen enkel ander voorwerp zal mogen aangebracht worden op de vensters, terrassen, buitendeuren, noch op de trappen en doorgangen.

Teneinde de gelijkheid van het gebouw te garanderen wordt er bepaald dat er eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van raamgordijnen. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor

zonneblinden en zonneschermen en eventuele rolluiken.

De syndicus waakt over de éénvormigheid.

De bewoners of uitbaters, zoniet de eigenaar van het gelijkvloerse appartement zijn gehouden, hun private tuin en ook de terrasstroken aan de voorzijde en zijkant van het gebouw, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, steeds in goede staat van onderhoud te bewaren op hun kosten, zo vaak als nodig te kuizen, gras te maaien, eventuele beplanting te verzorgen en desnoods te vervangen, zodat het goede uitzicht van deze private en gemeenschappelijke gedeelten steeds gewaarborgd is.

ARTIKEL 6 : Doorgangen - overlopen

De gemeenschappelijke delen, de inkomhall, de trappen, de overlopen, de platte daken en het tellerlokaal moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL 7 : Dieren - Gedoogzaamheid

De bewoners van het gebouw mogen enkel kleine huisdieren houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Bij aanhoudende stoornis moet het dier verwijderd worden, indien de algemene vergadering dit zou besluiten.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

ARTIKEL 8 : Rust

De bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in het gebouw worden geplaatst met uitzondering van dewelke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen,

huishoudelijke en sanitaire installaties en deze welke zouden nodig zijn voor de dienstenactiviteit der privatieve delen die een dienstenbestemming hebben.

ARTIKEL 9 : Handel, vrij beroep

Er mag in het gebouw **geen handel** worden gedreven.

De privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep, kantoor of diensten worden gebruikt voor zover dit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en voor zover dit geen burenhinder veroorzaakt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een kantoorfunctie of vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 10 : Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Aan de voorgevel zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

ARTIKEL 11 : Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

ARTIKEL 12 : Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

ARTIKEL 13 : Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd.

ARTIKEL 14 : Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes, schotelantennes voor ontvangst van radio- of televisiestralen, C.B.-toestellen, radio-amateurs, enzovoort is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. De kosten voor de aansluiting op de kabeltelevisie en het internet zijn ten laste van de eigenaar/gebruiker van de privatieve kavels.

ARTIKEL 15 : Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

ARTIKEL 16 - ARTIKEL 17 : Vuilnis

Onder geen enkel beding is het de eigenaars of bewoners van een privaat toegestaan om vuilniszakken en ander afval in de gemeenschappelijke delen van de residentie te plaatsen, **tenzij beslissing van de algemene vergadering met drie/vierde van de stemmen.**

SLOTBEPALINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van alle ambtshalve inschrijving.

Verklaring pro fisco

De alhier aangehechte stukken vormen voor de formaliteit van de registratie één en ondeelbaar geheel.

Bevestiging identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de comparante is zoals hierboven geschreven, dat voormeld rijksregisternummer met de uitdrukkelijke instemming van de comparante werd vermeld en dat de benaming, oprichting en vertegenwoordiging van de comparante gelijkvormig zijn aan de meldingen in de officiële stukken hem vertoond.

Recht op geschriften

De instrumenterende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van notaris Wouter Bossuyt.

SLOTBEPALINGEN

De comparante erkent dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen die artikel 9, § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat aan de notaris oplegt en dat hij haar heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparante heeft hierop verklaard dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De comparante bevestigt tevens dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

VOORLEZING EN TOELICHTING

1. De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 16 januari 2015.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea één en twee van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Brugge, op het kantoor,

Na voorlezing en toelichting van de akte zoals voormeld, hebben de comparanten met mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)