

**Basisakte****Residentie MON MANEGE A TOI. Ondernemingsnummer : BE0880.545.709**

In het jaar twee duizend en zes,

Op negen januari.

Voor mij, Meester **ELS VAN TUYCKOM**, notaris met standplaats Brugge, Sint Kruis.

ZIJN VERSCHENEN:

1) De **besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MON MANEGE A TOI"**, met maatschappelijke zetel te 8380 Brugge, Zeebrugge, Rederskaai 13, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brugge onder nummer 0454.061.255 en met BTW-nummer BE454.061.255.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op een en twintig december negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien januari negentienhonderd vijf en negentig onder nummer 950118-211

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door de heer Degraeve Ivo René, geboren te Knokke op acht april negentienhonderd negenenzestig, ongehuwd, wonende te 8000 Zeebrugge, Rederskaai 13.

Rijksregisternummer: 69.04.08-393-68

Nummer identiteitskaart : 590-0479121-64

Handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, tot die functie benoemd bij de oprichting.

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

2) De **naamloze vennootschap "Algemene Bouwondernemingen R. Maes**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Toemaatragel 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0400.095.801 en met BTW-nummer BE400.095.801.

Opgericht blijktens akte verleden op veertien september negentienhonderdvijfenzestig voor notaris René Hoste te Gent, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien oktober negentienhonderd vijfenzestig onder nummer 19651014-30484.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 10 van de statuten, door de heer MAES Christophe Roger Raoul, geboren te Gent op negen augustus negentienhonderd éénenzestig, echtgenoot van mevrouw Véronique Peynsaert, wonende te 9051 Afsnee, Veurestraat 54.

Rijksregisternummer: 61.08.09-033-64

Handelend in zijn hoedanigheid van bestuurder tot die functie benoemd conform artikel 10 van de statuten en verschenen in het Belgisch Staatsblad van drie februari tweeduizend en drie onder nummer 2003-02-03/0015725.

Hierna genoemd "de bouwheer".

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de stukken door de wet vereist, de juistheid van de gegevens van de comparant.

**BASISAKTE****BESCHRIJVING VAN HET GOED**

De grondeigenaar is eigenaar van volgend onroerend goed:

<b>BESCHRIJVING VAN HET GOED</b>
----------------------------------

**STAD BRUGGE, ZEEBRUGGE, twaalfde afdeling**

Een complex genaamd "Residentie Mon Manège a Toi" gelegen te Brugge, Zeebrugge, Rederskaai 11/13 gekadastréerd in de twaalfde afdeling, sectie P nummer 47/C/16 groot 1.131 m<sup>2</sup>.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De grond van voorbeschreven goed behoort toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mon Manège a Toi om het te hebben aangekocht jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "De Golfbreker" te Brugge, Zeebrugge:

- deels ingevolge akte verleden voor notarissen Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist en Robert Vrielynck destijds te Brugge, Sint Kruis op dertig december negentienhonderd zeven en negentig, overgeschreven ten eerste kantore van hypotheke te Brugge op een en dertig december daarna boek 8402 nummer 26,

- deels ingevolge akte verleden voor notarissen Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist en Els Van Tuyckom te Brugge, Sint Kruis op acht oktober negentienhonderd acht en negentig, overgeschreven ten eerste kantore van hypotheke te Brugge op twaalf oktober daarna boek 8722 nummer 3. **BIJZONDERE**

**VOORWAARDEN;**

In een vorige titel van eigendom zijnde aankoop verleden voor notaris Georges Boels, destijds te Knokke op dertig april negentienhonderd twee en zestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op vier juni daarna boek 234 nummer 18, werden volgende voorwaarden letterlijk vermeld:

"In de akte van aankoop aan de Belgische Staats vermeld in de oorsprong van eigendom hierboven, komen de volgende voorwaarden voor die hierna letterlijk worden overgenomen:

"De verkochte grond moet dienen voor het oprichten ener instelling betrek hebbende op het vissersbedrijf. Het bouwen der instellingen moet aangevangen worden binnen het jaar en volledig geëindigd zijn binnen een tijdperk van twee jaar te rekenen van de dag der verkoping. In geval van vertraging zal aan de koper een boete van vijf en twintig frank per dag worden opgelegd die van rechtswege en zonder in morastelling eisbaar zal zijn onverminderd voor de staat de verbreking der verkoping te vragen.

"De niet bebouwde delen van de grond moeten afgesloten worden bij middel van een omheiningmuur van minstens één meter vijftig hoogte gebouwd in duurzame bouwstoffen, van minstens vierendertig centimeter dikte op gans de hoogte boven de grondvesten. Deze moeten op behoorlijke diepte verwezenlijkt worden en in alle geval tot op de goede en vaste grond. Afwijkingen aan deze bepaling kunnen alleen ten voorlopigen titel toegestaan worden door de dienst van Bruggen en Wegen voor zoveel er geen definitieve bouwwerken tegen de scheidingsmuren uitgevoerd worden.

"De koper zal op de verkochte grond geen hoegenaamde drankslijterij mogen oprichten of laten oprichten.

"De bepalingen voorzien door de voorgaande artikels hebbende aard van erfdiensbaarheden ten voordele der omliggende gronden aan de Staat toebehorend. Ze slaan op de thans verkochte gronden op de er op te richten gebouwen en zij zullen de koper, zijn erfgenamen of rechthebbenden solidairlijk en onverdeelbaar verplichten. De koper verbindt zich de bovenstaande bepalingen in alle akten dingende overgang van het verkochte eigendom in te lassen en aan de afstandhouders dezelfde verplichtingen op te leggen.

“De koper zal de zijmuren en de afsluitingsmuren mogen oprichten half op de nevenliggende grond. In geen geval zal de Staat verplicht zijn tussen te komen in de kosten deze bouwning maar hij zal aan de kopers van nevensgaande lotende verplichting opleggen de helft der waarde van de muren terug te betalen, in de grenzen opgesteld door artikel 663 van het burgerlijk wetboek. De koper zal in de zelfde grenzen moeten terugbetalen aan de aanpalende eigenaars die reeds zouden gebouwd hebben, de gemeenschap der door hen opgerichte muren.

“Al de inrichtingen zullen beantwoorden aan de bestemming welke hun door de onderhavige overeenkomst opgelegd wordt, en voldoen aan de gemeentevorderingen op het bouwen en aan de onderrichtingen verstrekt door het beheer van arbeid. Ook zullen de eisen van de esthetiek worden in acht genomen en namelijk de nodige eenheid en overeenstemming nagestreefd tussen de materialen en de afsluitingen welke voor de inrichtingen der verschillende nijverheden aan de vissershaven zullen aangewend worden. Om de naleving van voorgaande bepalingen te verzekeren moeten al de ontwerpen van gebouwen op de nijverheidsgronden op te richten of alle veranderingen welke er later zouden toegebracht worden vooraf aan de goedkeuring van de hoofdingenieur directeur van Bruggen en Wegen te Oostende onderworpen worden. De plans door de koper voor te leggen zullen in dubbel exemplaar opgemaakt worden; zij zullen getint zijn ter aanduiding van de materialen die men voornemens is te gebruiken.”

## **WETTELIJKE EN DECRETALE VOORSCHRIFTEN**

### **1. MONUMENTENZORG**

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

### **2 BODEMSANERING**

1. Overeenkomstig de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap de dato tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfnegentig betreffende de bodemsanering, heeft de werkende notaris aan de comparant - grondeigenaar de vraag gesteld of op het goed, voorwerp van onderhavige basisakte, een inrichting gevestigd is of was of een activiteit uitgevoerd wordt of werd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, §1 van gezegd decreet.

De comparant – grondeigenaar heeft op deze vraag ontkennend geantwoord.

2. De comparant – grondeigenaar legt het bodemattest voor die betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op tien juni tweeduizend en vijf.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

*"...Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.*

*Opmerking:*

*Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

*Dit attest vervangt alle vorige attesten..."*

### **3. VLAAMSE WOONCODE**

De comparanten verklaren dat de instrumenterende notaris hen de bepalingen aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappij, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn beschikken, overeenkomstig artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode, heeft uiteengezet. De comparanten verklaren dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien, vermeldde entiteiten a). geen renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermeldde woning, b). dat de burgemeester niet de sloping van de woning heeft bevolen en c). dat de woning niet voorkomt op de lijst van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen of woningen en dat het goed niet gelegen is in een bijzonder erkend woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

### **4. GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN**

1/ Betreffende voorbeschreven goed werd het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge aangeschreven op acht en twintig juni tweeduizend en vijf, waarop zij bij schrijven van vijf en twintig juli tweeduizend en vijf het volgende heeft geantwoord:

*"Geachte mevrouw notaris*

*Betreft: verkoop en kredietverlening, Stedenbouwkundige inlichtingen van het goed gelegen Rederskaai 11, 8310 Brugge.,*

*Het plannenregister van de stad Brugge werd bij Ministerieel Besluit van vijf maart tweeduizend en vier conform verklaard, mar wij beschikken nog niet over een goedgekeurd vergunningsregister. Derhalve kunnen wij u geen stedenbouwkundig uittreksel afleveren cf. artikel 137 van het decreet houdende de organisatie op de Ruimtelijke Ordening. De benamingen met betrekking bovenvermeld onroerend goed worden vermeld zoals gebruikt in de plannen van aanleg.*

*Hierna vindt u de gegeven m.b.t. de door u overgemaakte vragenlijst.:*

#### **1. Ruimtelijke Ordening**

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

*1.1.1. het gewestplan Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit 7.04.1977), met als bestemming woongebied;*

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

*1.1.3. gelegen in een bijzonder plan van aanleg I "Vissershaven" (volgens MB van vijf en twintig april tweeduizend);*

**1.2. Het onroerend goed is:**

*1.2.1. niet gelegen in een verkaveling;*

*1.2.2. begrepen in de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen goedgekeurd bij Ministerieel Besluit twintig augustus negentienhonderd drie en negentig (Belgisch Staatsblad 25.09.1993);*

**1.3. Het onroerend goed ligt langs een gewestweg .De rooilijnplan en de eventuele onteigeningen worden bepaald door de Vlaamse Gemeenschap, afdeling West-Vlaanderen, Markt 1 te 8000 Brugge;**

*1.4. Voor het onroerend goed zijn bouwvergunningen afgeleverd voor het bouwen van appartementen (BV03/2627 – volgens het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 26.03.2004) en voor het bouwen van appartementen (BV 03/2628 – volgens het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 23.12.2003;*

*1.5. Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen stedenbouwmisdrijven vastgesteld.*

***2. Milieu:** deze vragen worden beantwoord door de dienst leefmilieu.*

***3. Huisvesting en Economie***

*3.1. Het onroerend goed is gelegen in een woningbouwgebied (volgens Besluit van de Vlaamse Regering 07.04.1998):*

*3.2. Het onroerend goed is niet gelegen in een gebied dat door de minister erkend is als een bijzonder gebied voor de toepassing van een voorkooprecht*

*3.3. Het onroerend goed is niet gelegen in en industrieterrein aangelegd door de gemeente in het kader van de wetgeving op de economische expansie.*

*3.4. Het onroerend goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen.*

***4. Bescherming onroerend erfgoed***

*4.1. Voor het goed geldt geen bescherming inzake landschappen, monumenten, stads- of dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebieden of als voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, bossen*

*4.2. Qua bescherming inzake archeologisch patrimonium is het decreet van de Vlaamse Raad van 30.06.1993 van toepassing..*

***5. Andere erfdiensbaarheden van openbaar nut zijn ons niet bekend.***

***6. belasting:** deze vragen worden beantwoord door de Financiële diensten.*

***7.1. Premies***

*De huidige eigenaar heeft van de stad geen premies ontvangen die hij ingevolge de verkoop dreigt te verliezen.*

*2/ Betreffende voorbeschreven goed werd de dienst leefmilieu van de Stad Brugge aangeschreven op acht en twintig juni tweeduizend en vijf, waarop zij bij schrijven van vijftien juli tweeduizend en vijf het volgende heeft geantwoord:*

*"Geachte mevrouw*

*Betreft: uw vraag om milieu-technische inlichtingen over volgende eigendommen op adres: Rederskaai 11.12-123 (122de afdeling, sectie P nr. 47/C/16) te 8380 Brugge.*

*In antwoord op uw brief dd. 28 juni 2005 over voormelde eigendommen, kunnen wij u de volgende informatie mededelen.*

*Er zijn op deze adressen geen meldingen gebeurd en evenmin ,milieuv vergunningen verleend, overeenkomstig de Vlaamse Reglementering. Hierdoor kunnen wij dan ook niet nagaan of er een inrichting gevestigd was of een activiteit uitgeoefend werd, die opgenomen in de lijst, bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten.*

*3/ Bij brief de date zeven juli tweeduizend en vijf heeft Port Authority Zeebrugge – M.B.Z. medegedeeld dat het bovenvermelde onroerend goed niet gelegen is in het gebied van voorkooprecht van de haven van Brugge-Zeebrugge.*

***"5. VLAAMS DECREET RUIMTELIJKE ORDENING:***

*A. Overeenkomstig artikel 137 §1 hebben de comparanten verklaard:*

*- voor het goed werd een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge op drieën- twintig*

september tweeduizend en vijf;

- meest recente stedenbouwkundige bestemming: woongebied (de benaming gebruikt in het plannenregister kan niet worden meegedeeld bij gebreke aan het bestaan van dergelijk plannenregister);
- voor het goed werd op heden geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en er zijn geen gewezen vonnissen te melden;
- op heden berust op het goed geen voorkooprecht op grond van artikel 63 aangeduid in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan;
- er zijn geen lasten en voorwaarden opgelegd bij gebreke aan verkavelingsvergunning.

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

*"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;*

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

*Onder gebouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het*

volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

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

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

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

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

## **6. BESLUIT OP MOBIELE WERKPLAATSEN**

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, hebben de comparanten verklaard dat zij aan het voormeld goed werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen. Het dossier zal ter inzage berusten bij de na gemelde syndicus van het gebouw.

### ***Stedenbouwkundige vergunning***

Inzake het voormelde goed werd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Brugge op drie en twintig september tweeduizend en vijf stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Deze vergunning zal samen met de plannen van het op te richten gebouw aan huidige akte gehecht worden om er één geheel mee uit te maken. De vergunning en de plannen worden niet ter overschrijving aangeboden.

### **VOLMACHT**

De toekomstige mede eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparant, bouwheer, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de eerste

syndicus om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

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

#### **WIJZIGING VAN DE PLANNEN**

De ontlede plannen kunnen door de comparanten gewijzigd worden om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om de bouwwerken uit te voeren in functie van de technische kokers;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen, die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd

b) wijziging van de binnenindeling van de kavels;

c) herstelling van de onder a) en b) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede eigenaars.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

#### **VESTIGING OPSTALRECHT – RECHT VAN NATREKKING**

De grondeigenaar verklaart eenvoudig afstand te doen ten voordele van de bouwheer, die verklaart te aanvaarden, van het recht van natrekking die hij krachtens de artikelen vijfhonderd zesenvieftig, vijfhonderd éénenvijftig en volgende van het Burgerlijk Wetboek heeft op de gebouwen, beplantingen en werken en de bouwheer dus een opstalrecht toe te kennen als volgt:

De grondeigenaar kent een recht van opstal aan de bouwheer inzake voormelde



residentie toe voor wat betreft:

De appartementen 1, 2 en 3 op het gelijkvloers vooraan, de appartementen 20, 21 en 22 op het gelijkvloers achteraan, de appartementen 4, 5, 6 en 7 op de eerste verdieping vooraan, de appartementen 8 en 11 op de tweede verdieping vooraan, het appartement 12 op de derde verdieping vooraan, de appartementen 16 en 19 op de vierde verdieping vooraan en de duplex appartementen 17 en 18 op de vierde en vijfde verdieping vooraan,

De garages 3, 4, 5, 7, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28 en 29.,

De bergingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, en 18 vooraan en 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, en 9 achteraan.

Met samen 6.753 / 10.000 in de gemeenschappelijke gedeelten van het totale complex met inbegrip van de grond.

De grondeigenaar behoudt zich evenwel de natrekking op de hierna gemelde goederen:

De appartementen 9 en 10 op de tweede verdieping vooraan, de appartementen 13 en 14 op de derde verdieping vooraan, het appartement 15 op de derde verdieping vooraan, de appartementen 23, 24, 25 en 26 op de eerste verdieping achteraan en appartementen 27 en 28 op de tweede verdieping achteraan.

De garages 1, 2, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 24 en 25.

Met samen 3.247 / 10.000 in de gemeenschappelijke gedeelten van het totale complex met inbegrip van de grond.

**MODALITEITEN VAN HET OPSTALRECHT:**

- Onderhavig opstalrecht wordt beheerst door de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig.
- Het recht van opstal gaat in op heden en eindigend op éénendertig december tweeduizend en negen.
- De te betalen opstalvergoeding door de opstalhouder, zijnde de bouwheer, bestaat erin dat hij de hierboven vermelde appartementen en garages, die de grondeigenaar zich voorbehouden heeft, op zijn kosten dient op te richten volgens de goedgekeurde bouwplannen en de vereiste wettelijke borgstelling conform de Wet Breyne moet kunnen afleveren voor het volledig gebouw.

**VERKLARING PRO FISCO**

Comparanten verklaren dat zij voormelde constructies schatten op **EEN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFTIENDUIZEND VIJFHONDERD VEERTIG EURO (1.215.540€)**.

**STATUUT VAN MEDEEIGENDOM**

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

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd

in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede eigendom opgemaakt dat bevat:

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

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

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

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

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

Verder zijn gemeenschappelijk voor zover verder niet expliciet als privaat bestempeld: de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privatieve kavels, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de trappen en trapportalen en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn:

1/ In de kelderverdieping:

Twee traphallen, twee tellerlokalen, vuilbakkenlokaal, manoeuvreerruimten garages, gangen.

2/ Op het gelijkvloers:

kant Rederskaai:

Twee inkomen, twee trapzalen, twee liftkokers, tellerlokaal, ruimte

vuilnisbakken, manoeuvreerruimte garages.

kant Graaf Jansdijk: fietsenberging, fietsendoorgang, inrit naar garages, twee inkomen, twee trapzalen, twee liftkokers

3/ Op de eerste verdieping:

kant Rederskaai: twee trapzalen, twee liftkokers

kant Graaf Jansdijk: twee trapzalen, twee liftkokers

4/ Op de tweede verdieping:

kant Rederskaai: twee trapzalen, twee liftkokers

kant Graaf Jansdijk: twee trapzalen, twee liftkokers

5/ Op de derde verdieping:

kant Rederskaai: twee trapzalen, twee liftkokers

6/ Op de vierde verdieping:

kant Rederskaai: twee trapzalen, twee liftkokers.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

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

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

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

#### **I. In het gebouw palend aan de Rederskaai:**

##### **A. In de kelderverdieping**

**1/ Negentien garages (19)** getekend elf tot en met negen en twintig telkens omvattende

1/ in private en uitsluitende eigendom: de garage zelf

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Elk dertig/tienduizendste in de gemene delen, waaronder de grond.

**2/ Achttien bergingen (18)** getekend één tot achttien telkens omvattende

1/ in private en uitsluitende eigendom: de berging zelf

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Elk drie/tienduizendste in de gemene delen waaronder de grond.

##### **B. Op het gelijkvloers:**

**1/ tien garages (10)** getekend een tot en met tien telkens omvattende

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Elk dertig/tienduizendste in de gemene delen, waaronder de grond.

**2/ drie appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 1** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers, tuin.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd negentig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 2** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers, tuin.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd negentig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

3° **appartement** getekend **nummer 3** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers, tuin.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd negentig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

**C. Op de eerste verdieping:**

**vier appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 4** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 5** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en zeven /tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

3° **appartement** getekend **nummer 6** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en zeven /tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

4° **appartement** getekend **nummer 7** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

**D. Op de tweede verdieping:**

**vier appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 8** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en

drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 9** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer..

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en zeven /tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

3° **appartement** getekend **nummer 10** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en zeven /tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

4° **appartement** getekend **nummer 11** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

#### **E. Op de derde verdieping:**

##### **vier appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 12** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 13** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en zeven /tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

3° **appartement** getekend **nummer 14** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en zeven /tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

4° **appartement** getekend **nummer 15** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

#### **F. Op de vierde verdieping:**

##### **twee appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 16** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 19** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken,

badkamer, WC, berging, slaapkamer.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drie en drieënveertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

**G. Op de vierde en vijfde verdieping:**

**twee duplex-appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 17** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, badkamer, WC, berging, drie slaapkamers waarvan één met terras, trap naar vijfde verdieping, WC, keuken en zitruimte met terras op vijfde verdiep.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd zeven en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 18** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, badkamer, WC, berging, drie slaapkamers waarvan één met terras, trap naar vijfde verdieping, WC, keuken en zitruimte met terras op vijfde verdiep.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd zeven en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

**II. In het gebouw palende aan de Graaf Jansdijk:**

**A. In de kelderverdieping:**

**Negen bergingen (9)** getekend één tot negen telkens omvattende

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Elk drie/tienduizendste in de gemene delen waaronder de grond.

**B. Op het gelijkvloers:**

**Drie appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 20** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met tuin.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zes en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 21** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met tuin.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zes en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

3° **appartement** getekend **nummer 22** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met tuin.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en een/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

**C. Op de eerste verdieping:**

**vier appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 23** omvattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en een/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 24** omfattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zes en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

3° **appartement** getekend **nummer 25** omfattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte, keuken, badkamer, WC, berging, twee slaapkamers met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zes en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

4° **appartement** getekend **nummer 26** omfattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en een/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

#### **D. Op de tweede verdieping:**

##### **twee appartementen:**

1° **appartement** getekend **nummer 27** omfattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zes en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

2° **appartement** getekend **nummer 28** omfattende:

1/ in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met terras, keuken, badkamer, WC, berging, slaapkamer met terras.

2/ in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zes en dertig/tienduizendste der gemene delen waaronder de grond.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

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

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

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede eigendom, wordt een reglement van mede eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede eigendom de statuten van de mede eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling

van de lasten van de mede eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld

**Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID**

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

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

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

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

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

**HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN**

**Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

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

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

**Artikel 5 : GEDEELTEN**

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

**Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN**

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle



eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

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

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

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen.

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

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

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

#### **Artikel 8: UITBATING**

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. In de appartementen op het gelijkvloers vooraan en achteraan zijn alle uitbatingen toegelaten uitgezonderd horeca en dit voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

#### **Artikel 9: STIJL EN UITZICHT**

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

Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de daggordijnen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. De algemene vergadering van mede eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

#### **Artikel 10: DIEREN**

De bewoners van het gebouw mogen enkel kleine huisdieren houden, voor zover

deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

**Artikel 11: DROOGKASTEN**

In de appartementen dienen er droogkasten van het condenserende type geplaatst te worden.

**Artikel 12: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES**

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

**Artikel 13: PERSOONLIJKE LEIDINGEN**

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

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

**Artikel 14: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN**

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

Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, genomen bij algemeenheid van stemmen, is een uitbating binnen de voeding- of horeca sector verboden, evenals de uitbating als vishandel, begrafenisondernemer en veearts.

**HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX**

**Artikel 15: ORGANEN**

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

Als eerste syndicus wordt aangesteld de naamloze vennootschap Acasa met zetel te Brugge, Oude Zak 1

**Artikel 16: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING**

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede eigenaars van de betrokken onverdeelde, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de

grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie-vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

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

#### **Artikel 17: TIJDSTIP BIJENROEPING ALGEMENE VERGADERING.**

**De algemene vergadering heeft plaats in de tweede helft van de maand april van elk jaar.**

**De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen. Hij doet dat minstens vijftien dagen op voorhand, behalve in spoedeisende gevallen. De uitnodigingen worden beschouwd als geldig verstuurd te zijn op het adres dat als juist erkend is en dat door iedere mede-eigenaar aan de syndicus gemeld is. Hij kan ze eveneens bijeen roepen op elk moment om in het belang van het mede-eigendom snel een beslissing te nemen. De algemene vergadering kan ook bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die, tenminste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, overeenkomstig artikel 577-6, §2. Het verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen 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.**

**Tenslotte kan de algemene vergadering ook nog worden bijeengeroepen op last van de vrederechter, wanneer deze daartoe is gevat door een individuele mede-eigenaar in het geval de syndicus verzuimd of onrechtmatig geweigerd heeft de algemene vergadering bijeen te roepen.**

**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 de 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.

~~De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeen geroepen door de syndicus op de laatste vrijdag van de maand mei om negentien uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze~~ jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

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

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

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

#### **Artikel 18: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJENROEPING, QUORUM**

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 voor 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 van de algemene vergadering 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 die bijeenroeping ten minste vijftien dagen, tot één maand voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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

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

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het

verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede eigendom waarvan ze houder zijn.

#### **Artikel 19: AGENDA**

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

#### **Artikel 20: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING**

~~De algemene vergadering moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar.~~

~~De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, ongeacht de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten welke ieder van hen bezit.~~

~~Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij desniettemin opgeroepen worden door de algemene vergadering en er aan deelnemen, zonder beslissende maar wel met raadgevende stem.~~

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

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

~~De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.~~

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

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

~~Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij 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.~~

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

~~In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, of ingeval de eigendom van een privatieve 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.

De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen geldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 21: VOORZITTER EN SECRETARIS**

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal **quotiënten**, en in geval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

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

**Artikel 22: AANWEZIGHEIDSLIJST**

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

**Artikel 23: STEMKRACHT**

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

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

**Artikel 24: VEREISTE MEERDERHEDEN**

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

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

Indien eenparigheid vereist is, gaat het niet over de eenparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar over de eenparigheid van de betrokken mede-eigenaars, terwijl diegenen die geen stem uitbrengen of afwezig zijn, verondersteld worden tegen het voorstel te zijn.

Indien een bijzondere meerderheid vereist is, gaat het over de meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

Indien de statuten de onderhoudskosten van een gedeelte van het complex of de onderhouds- of werkingskosten van een toestel uitsluitend ten laste leggen van bepaalde mede-eigenaars, dan stemmen deze laatsten alleen over de beslissingen aangaande die kosten. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen in verhouding tot zijn deelname aan deze kosten.

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden door de syndicus bewaard in een register. Dat register kan, na afspraak, door iedere betrokkene zonder kosten worden ingekeken. De notulen moeten door de syndicus binnen de veertien dagen in het register neergelegd worden.

Onder voorbehoud van een striktere meerderheid, die in onderhavige statuten is vastgesteld, beslist de algemene vergadering:

1. Met een meerderheid van drie vierde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

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

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

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

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 hebbende op de mede-eigendom. Behoudens de bij de 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.

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

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

2. Met een meerderheid van vier vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

a) Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten.

b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.

c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van



gedeeltelijke vernietiging.

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

e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid.

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

a) Elke wijziging in de verdeling van de aandelen van het mede-eigendom, en over elke beslissing van de algemene vergadering om het complex volledig terug op te bouwen.

b) Over de beslissing om de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden.

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

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

~~Drie vierden van de stemmen is vereist voor:~~

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

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

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

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

~~Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:~~

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

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

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

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

~~e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.~~

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

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

- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- e) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 25: REGISTER**

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal en ingeschreven in een bijzonder register. De notulen worden op het einde van de algemene voorgelezen door de voorzitter en getekend door de voorzitter, de bijzitter, de secretaris en alle nog aanwezige eigenaars.

Iedere eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen ter plaatse aangeduid door de Algemene Vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus, evenals van de andere archieven van beheer van het onroerend goed.

De uittreksel of gelijkvormige afschriften van deze processen-verbaal worden afgeleverd door de syndicus.

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 26: DUUR MANDAAT SYNDICUS**

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

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

#### **Artikel 27: BEKENDMAKING BENOEMING**

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de

naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

**Artikel 28: OPDRACHT SYNDICUS**

De syndicus is belast met:

1° Het samenroepen van de algemene vergadering op de data die vastgelegd zijn in het reglement van mede-eigendom of op elk moment waarop een dringende beslissing moet genomen worden in het belang van het mede-eigendom of wanneer één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten hem daarom vragen.

2° Het vermelden van de beslissingen van de algemene vergadering in het register bedoeld in artikel 577-10, §3, en zonder verwijl waken over de aanpassing van het huishoudelijk reglement aan de beslissingen van de algemene vergadering.

3° De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren.

4° Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.

-) De uitvoering van al de onderhoudswerken of andere werken onder de voorwaarden gesteld in onderhavige statuten. Hij bestelt dus al de nodige arbeiders en werkmannen.

-) De aanwerving en afdanking van werkvrouwen en ander personeel of van een onderhoudsfirma.

-) Het bewaren van het archief over het mede-eigendom. Het goede onderhoud en de normale werking van al de gemeenschappelijke diensten.

5° Het vermogen van de vereniging der 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.

-) Het bijhouden van de boekhouding en het vastleggen van de rekeningen van elke eigenaar die hem ieder jaar moeten worden voorgelegd en/of op verzoek wanneer het eigendom van een lot overgedragen wordt.

-) Het betalen van de gemeenschappelijke kosten en de inning van de inkomsten voor rekening van het mede-eigendom, de verdeling van de gemeenschappelijke lasten over de eigenaars of bewoners zonder, ten opzichte van het mede-eigendom, afbreuk te doen aan de verplichting van de eigenaar om alleen in te staan voor de betaling ervan; het werkingsfonds en het reservefonds beheren.

-) In naam van de eigenaars al de verzekeringscontracten ondertekenen voor hun eigen rekening of in voorkomend geval voor de rekening van de vereniging der mede-eigenaars, volgens de richtlijnen van de algemene vergadering en het mede-eigendom vertegenwoordigen ten overstaan van de verzekeraars, zonder daarvoor een voorafgaandelijke beraadslaging te moeten rechtvaardigen van de algemene vergadering of van de individuele mede-eigenaars.

6° Het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars voor de rechtbank, als verzoeker zowel als verweerder en bij het beheer van gemeenschappelijke zaken; inzonderheid voor de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergaderingen, zowel voor het dagelijks beheer als voor de administratie van het complex over het algemeen. Te dien einde, vertegenwoordigt de syndicus ten opzichte van eenieder het geheel van de eigenaars en dit als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars; hij kan dus geldig al de eigenaars en/of bewoners verbinden, zelfs de afwezigen en diegenen die zich verzet hebben tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

7° De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §2, over leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

8° 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.

9° Het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars bij al de authentieke akten, inzonderheid de statutwijzigingen of elke andere beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal dus ten opzichte van de instrumenterende notaris zijn bevoegdheden moeten bewijzen door hem een uittreksel van zijn benoeming te geven en een uittreksel waarin hij de bevoegdheid krijgt om alleen de authentieke akte te tekenen evenals het uittreksel van de beslissing over het voorwerp van

de authentieke akte. Hij zal zijn bevoegdheden en wat vooraf gaat dus niet moeten rechtvaardigen voor de bewaarder der hypotheeken. Dat geldt inzonderheid voor de wijziging van de verdeling van de aandelen van het mede-eigendom, voor de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, voor de afstand van een gemeenschappelijk deel, voor het vastleggen van een zakelijk recht op een gemeenschappelijk deel, enz.

10° Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

11° 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.

12° Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen in 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.

13° Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.

14° Ten behoeve van de in artikel 577-7, §1, 1°, d, bedoelde mededeling meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

15° Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

16° 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 verwanten 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 overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar

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

17° De lijst en 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 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.

18° 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 rekenstelsel. 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 de 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.

19° 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; de 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.

20° Het onderzoeken van de betwistingen over de gemeenschappelijke delen met derden of tussen de eigenaars, er verslag over uitbrengen op de algemene vergadering en in geval van hoogdringendheid, al de nodige bewarende maatregelen treffen.

Bij overdracht van een kavel:

**§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 vòòr 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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vòòr 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 balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

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

2° Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vòòr 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 vòòr 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, 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 de vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomst 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 kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

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

1° Is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De afrekening wordt door de syndicus opgemaakt.



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 de lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem in 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 tot vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij 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.

~~De syndicus heeft onder meer tot opdracht:~~

~~1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede eigendom een beslissing moet worden genomen.~~

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

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

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

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

suggereren;

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

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

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

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 40;

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

– de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

– de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

– de door vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

– de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.

– een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.

– het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

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

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

#### **Artikel 29: REKENINGEN**

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

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

#### **DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Hij wordt voor één jaar benoemd en kan opnieuw verkozen worden. De kascommissie doet elk jaar de eindcontrole van de boekhouding en brengt daar verslag over op de algemene vergadering.

### **Artikel 30: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS**

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke non-beschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

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

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

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

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

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

#### **Artikel 31: VERDELING LASTEN**

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

Ieder eigenaar mag de heer vrederechter verzoeken de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

~~De comparanten verklaren dat zij niet tussenkomen in de kosten van de gemene delen van de niet-verkochte en niet-verhuurde of niet-gebruikte appartementen en garages, behalve haar aandeel in de kosten van de verzekering.~~

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

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

### **Artikel 32: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS**

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

### **Artikel 33: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING**

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

### **Artikel 34: ANDERE WERKEN**

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

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

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

**De algemene vergadering heeft het bedrag vanaf hetwelk mededinging verplicht is vastgesteld op € 1.500 EUR.**

### **Artikel 35: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN**

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

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

### **Artikel 36: BELASTINGEN**

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

**Artikel 37: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE**

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

Vanaf het ogenblik dat een mede eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

**Artikel 38: UITKERING TEGOEDEN**

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

**Artikel 39: WERK- EN RESERVEKAPITAAL**

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

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

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

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

**Artikel 40: GEDWONGEN INNING**

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

verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

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

### **Artikel 41: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR**

Indien een mede eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

### **Artikel 42: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN**

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede eigenaars. De uittredende mede eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeeltes. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

### **Artikel 43: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE**

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegen stelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeeltes te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede eigenaars. Hij zal zijn

vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen. ~~ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.~~

**Artikel 44: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE**

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

**HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW**

**Artikel 45: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS**

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

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

**Artikel 46: VERHOOGDE PREMIE**

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

**Artikel 47: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG**

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

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een

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

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

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

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

##### **Artikel 48: ONTBINDING**

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

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

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

##### **Artikel 49: VOORTBESTAAN**

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

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

##### **Artikel 50: VEREFFENAARS**

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

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

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede eigenaars.

##### **Artikel 51: AFSLUITING VEREFFENING**

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

De akte bevat:

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

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die



aan schuldeisers of aan mede eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

## **SLOTBEPALINGEN**

### **FISKALE VERKLARING**

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

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Mon Manège à toi”:  
BE454.061.255.

Naamloze Vennootschap “Algemene Bouwondernemingen R. Maes”: BE  
400.095.801.

### **VRIJSTELLING VAN INSCHRIJVING**

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

### **BURGERLIJKE STAND**

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

### **VERKLARINGEN**

1. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al.1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

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

### **WAARVAN AKTE**

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

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

## **VOLGEN DE HANDTEKENINGEN**

Geboekt te Brugge Registratie IV op 13.01.2006

zestien bladen geen verzendingen

BOEK 196 BLAD 99 VAK 11

ONTVANGEN : tweeduizend vierhonderd eenendertig euro acht cent (€  
2.431,08)

De eerstaanwezend inspecteur a.i.

Inspecteur P. DE VISSCHER (get)