

Gecoördineerde statuten

RESIDENTIE
WELLINGTON

0833.535.153

Het jaar TWEEDUIZEND EN DERTIEN
Op DRIE SEPTEMBER

Voor Ons, Meester Serge Van Damme, Notaris te De Panne, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notaris Serge Van Damme" met zetel te De Panne, K.B.O.-nummer 0808.753.633,

ZIJN VERSCHENEN :

I) De Vereniging van mede-eigenaars van de **Residentie WELLINGTON**, met zetel te 8660 De Panne, H. Consciencelaan, 3,

Ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nummer 0833.535.153

Hier vertegenwoordigd door haar syndicus, te weten de naamloze vennootschap Euro Immo met zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan, 234,

Ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nummer 0419.605.271,

Opggericht bij akte verleden voor Meester Michel Vileyn, destijds notaris te Nieuwpoort op drieëntwintig juni negentienhonderd negenenzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad,

Waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Paul Dalle te Oostduinkerke op negenentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien juli volgend onder nummer 2001-07-17/171

Hier vertegenwoordigd door besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stedho-Invest met zetel te 8670 Koksijde-Oostduinkerke, Dockaertstraat, 22,

Ingeschreven in de kruispuntbank der Ondernemingen onder nummer 0472.236.382,

Opggericht bij akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op drieëntwintig juni tweeduizend, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht juli daarna onder nummer 2000.07.08/437,

Waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Paul Dalle te Oostduinkerke op zesentwintig september tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien oktober volgend onder nummer 2005-10-13/0142460,

Hier vast vertegenwoordigd door de heer Stefaan Dhondt, bestuurder van vennootschappen, geboren te Oostende op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënzeventig (R.R.: 72.08.24-103.66), wonende te Koksijde-Oostduinkerke, Dockaertstraat, 22,

Handelend als vast vertegenwoordiger van de BVBA Stedho-Invest in de naamloze vennootschap Euro Immo,

hiertoe aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering van de BVBA Stedho-Invest op vijftwintig maart tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig april volgend onder nummer 20085-04-25/0063113.

De BVBA Stedho Invest werd benoemd tot Voorzitter van de raad van bestuur en tot gedelegeerd bestuurder van de naamloze vennootschap Euro Immo bij beslissing van de raad van bestuur gehouden op vijftwintig maart tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig april volgend onder nummer 20085-04-25/0063113.

De naamloze vennootschap Euro Immo werd benoemd tot syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Wellington bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de Residentie Wellington op zeven november negentienhonderd achtennegentig,

En werd gemachtigd om huidige akte te ondertekenen ingevolge beslissing van de bijzondere algemene vergadering der mede-eigenaars van de Residentie Wellington gehouden op negen maart tweeduizend dertien.

Die mij voorafgaandelijk dezer uiteenzet wat volgt:

Als syndicus aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Wellington beheert zij het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:

GEMEENTE DE PANNE, voorheen De Panne :

Een appartementsgebouw, genaamd Residentie "WELLINGTON", gebouwd op een perceel grond gelegen te De Panne, H. Consciencelaan, 3, er gekadastreerd onder de tweede afdeling sectie D nummer 594 voor een oppervlakte van dertien are vierenzestig centiare (1.364 m²);

STATUTEN - WIJZIGENDE STATUTEN:

De statuten (basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van orde) van de Residentie Wellington werden verleden voor het ambt van Meester Marc Simpelaere, destijds notaris te De Panne op twee juni negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig juni daarna, boek 6082 nummer 12, en de wijzigende basisakte werd verleden voor Meester Paul De Blauwe, destijds notaris te Diksmuide-Woumen op negentien april negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven op het hyptheekkantoor te Veurne op achtentwintig april daarna, boek 6584 nummer 19.

Daarna verzoekt comparante mij authentieke akte te verlenen van de vaststelling van het nieuw reglement

van mede-eigendom, als volgt:

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

1. Gemeenschappelijke delen

a) Algemeen

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

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet worden vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen.

Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengen, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.

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

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

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

f) iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars bestemd om gemeenschappelijk te

worden, vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid.

Initiatiefrecht van de mede-eigenaars:

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

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

2. Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid en de geluidsdemping van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

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

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd.

De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen.

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de in gebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

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

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw.

3. Eigendomsoverdracht

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing

van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst

van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

4. Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

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

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als hiervoor omschreven.

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

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

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

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

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

HOOFDSTUK II - ALGEMENE VERGADERING

1. Lid van de algemene vergadering

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

b) In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslaging 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 laatst 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.

2. de gewone en de bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de vereniging, jaarvergadering genoemd, zal gehouden worden binnen de eerste veertien dagen van de maand november.

b) Indien er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, kan een bijzondere algemene vergadering gehouden worden.

Onverminderd het voormelde, houdt de syndicus een bijzondere algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

3. Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) de syndicus roept de jaarlijkse algemene vergadering bijeen in de daartoe vastgestelde periode.

b) de buitengewone algemene vergadering kan tevens bijeengeroepen worden op verzoek van:

- de syndicus als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

- één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

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

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, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

4. Plaats van de vergadering

De vergadering wordt gehouden in de zetel van de vereniging, of in een andere plaats in de stad waar het goed gelegen is, aangeduid in de oproeping.

5. Dagorde

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde dagorde zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

6. De aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld.

Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

7. Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, bij diens afwezigheid door de

ondervoorzitter. De voorzitter of de dienstdoende voorzitter dient een mede-eigenaar te zijn.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

8. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer **aan het begin van de algemene vergadering** meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij 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/vierden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien er dus personen naderhand de algemene vergadering verlaten blijft aldus het quorum behouden.

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.

De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

9. Stemrecht - vertegenwoordiging

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere ander lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

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

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

10. Meerderheden

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekke meerderheid van 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.

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

De algemene vergadering beslist:

1° met gewone meerderheid :

a) over de benoeming van de syndicus;

b) over het ontslag van de syndicus;

c) over de toevoeging van een voorlopig bewindvoerder;

d) over de bepaling van de wijze van vereffening en aanstelling van een vereffenaar;

2° bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen

:

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

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

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

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

e) mits bijzondere motivering kan bij drie vierde meerderheid beslist worden over de werken aan bepaalde privaatieve delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Hierbij kan gedacht worden aan waterinfiltratie via een privé terras.

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

3° bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

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

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

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

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

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

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen

van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

4° met eenparigheid van stemmen:

a) over de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed

c) over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

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

11. Register

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

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

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk

aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

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

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

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

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

12. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering:

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen de vier maand te rekenen van het tijdstip waarop de algemene vergadering plaats vond.

HOOFDSTUK III - DE SYNDICUS

1. De benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. Hij hoeft geen mede-eigenaar te zijn.

De eerste syndicus wordt aangesteld door de bouwheer voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd om over de aanstelling en het ontslag van de syndicus te beslissen.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, moet de syndicus deel uitmaken van het Beroeps Instituut der Vastgoedmakelaars.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan telkens worden verlengd.

De syndicus is herbenoembaar.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

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

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en

zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging der mede-eigenaars is gevestigd.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank der Ondernemingen. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

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

2. Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

a) de sectievergadering bijeen te roepen (indien er zijn), na overleg met de raden van mede-eigendom, en de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens wanneer de mede-eigenaars, die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten het vragen en telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

b) de beslissingen van de sectievergaderingen (indien er zijn) en de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten.

c) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren

d) kennis te geven van de beslissingen van de algemene vergadering en van de wijzigingen aan het reglement van inwendige orde aan alle gebruikers van het gebouw

e) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen

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

g) het vermogen van de vereniging van de 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.

h) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

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

j) de inlichtingen over te maken aan de notaris, in geval van verkoop van een kavel, zoals voorzien in artikel 577-11, §§1 en 2.

k) aan elke persoon, die een privaatief gebruikt krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

l) de syndicus legt binnen de maand het reglement van orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

m) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van het recht en dit op kosten van de betrokken eigenaars. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering.

(Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren)

n) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

o) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

p) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

q) personeel aan te werven

r) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

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.

s) 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;

t) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

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

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

w) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor herhaalde leveringen;

x) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naast familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin 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;

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

z) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen, minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minst een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare gelden in contant geld en op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, §5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

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

3. Aansprakelijkheid - delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer en dient zijn aansprakelijkheid te verzekeren bij een hiertoe erkende maatschappij.

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

4. Vergoeding

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling.

5. Persoonlijk-tegenstrijdig belang

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

6. Einde opdracht:

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen dient de uittredende syndicus 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, de lijst van alle schadegevallen, een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede alle stukken die de bestemming bewijzen welke gegeven werd aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

HOOFDSTUK IV. - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw om groep van gebouwen die ten minste twintig kavels omvat (kelders, garages en parkeerplaatsen worden niet meegerekend), wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde

handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

In de kleinere gebouwen kan de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte stemmen, beslissen een raad van mede-eigendom te installeren.

HOOFDSTUK V - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN:

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

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

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

HOOFDSTUK VI - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

1. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de gemeenschappelijke verzekeringspremies.

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

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

Verder zijn er de kosten van elektriciteit van de

gemeenschappelijke delen.

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

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten: criteria en berekeningswijze:

a) De algemene lasten worden verdeeld tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals hiervoor nader beschreven in de statuten.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

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

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

3. Deelneming in de lasten.

Er zal door iedere mede-eigenaar een voorschot gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de gemeenschappelijke uitgaven. Dit voorschot is bepaald door de algemene vergadering.

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

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

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

Mede-eigenaars die hun door de syndicus opgevraagde betalingen niet vereffenen binnen de dertig dagen na verzending van de uitnodiging tot betaling zijn aan de vereniging van mede-eigenaars ten titel van forfaitaire schade een vergoeding van veertien procent op het openstaand bedrag verschuldigd.

4. Ontvangsten

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

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

HOOFDSTUK VII. VERZEKERING

1. Principe en te dekken risico's

De verzekering zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars.

Deze polis voorziet minimaal in de dekking van de brandschade en de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw. De algemene vergadering beslist over de omvang van de te dekken risico's en over de bedragen.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

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

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

De eerste verzekeringspolis zal worden afgesloten door de bouwheer of de persoon of vennootschap voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug.

2. Polissen

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

3. Aanvullende premie bijpremie

Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

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

4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, op rekening van de vereniging der mede-eigenaars worden gestort. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

b) De hierna vermelde bepalingen "gehele vernietiging" of "gedeeltelijke vernietiging" dienen als volgt geïnterpreteerd te worden.

Als gehele vernietiging wordt beschouwd: een zodanige schade dat het gebouw hetzij om technische redenen hetzij om economisch-financiële redenen niet meer kan hersteld worden zonder voorafgaande volledige afbraak.

Een gedeeltelijke vernietiging betreft alle andere beschadigingen.

c) aanwending van de vergoedingen

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

1) wanneer het een gedeeltelijke vernietiging geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij

ontvangen heeft, aanwenden om de beschadigde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatstgenoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der heropbouw een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de vereniging der mede-eigenaars.

2) Indien het een gehele vernietiging geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen indien de algemene vergadering der vereniging der mede-eigenaars er met unanimitéit over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

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

De tegenstemmers zijn niet verplicht deel te nemen aan de heropbouw. Zij moeten hun beslissing binnen de maand schriftelijk ter kennis brengen aan de syndicus, zoniet worden zij geacht niet deel te nemen aan de heropbouw.

In voorkomend geval zullen zij op de hierna bepaalde wijze hun grondaandelen evenals hun rechten verbonden in de mede-eigendom afstaan.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen vastgesteld door een deskundige in gemeen overleg te benoemen.

De mede-eigenaars die ingestemd hebben met de heropbouw genieten een voorkooprecht op de te koop gestelde aandelen, in verhouding tot de aandelen in de constructies die zij voor de ramp bezaten.

De syndicus zal na het bekomen van de schattingsprijs alle voormelde mede-eigenaars hun recht van voorkoop aanbieden bij aangetekend schrijven.

De aanvaarding van dit aanbod dient door de koper te geschieden binnen de maand.

Het aanbod en de aanvaarding dienen te geschieden op de wijze zoals voorzien in de landpachtwet.

Vervolgens zullen de eigenaars een algemene vergadering beleggen om hun rechten vast te stellen in een nieuwe statuten, volgens de nieuwe verhouding.

De vergoedingen voor deze eigenaars zullen door de syndicus bij voorrang moeten aangewend worden om de nieuwe constructies te betalen.

Het verschil in meer zal bijgelegd worden door de eigenaars volgens de aandelen die zij in de nieuwe constructie bezitten en is onmiddellijk eisbaar op factuur.

Bij laattijdige betaling wordt ten titel van conventioneel schadebeding een intrest van vijftien procent gerekend.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging der mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

De mede-eigenaars die voor eigen rekening een aanvullende verzekering genomen hebben en daarvan alleen alle lasten en premies van afgedragen en betaald hebben, zullen alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

HOOFDSTUK VIII ONTBINDING EN VEREFFENING

1. de ontbinding

1. de ontbinding

a) de vereniging der mede-eigenaars is ontbonden vanaf het oogenblik dat om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

c) 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.

2. De vereffening

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

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

b) de algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

c) de artikelen 186 tot 188, 190 tot 195 §1 en 57 van het Wetboek Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) de afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, 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 der 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 kon worden overhandigd.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen, hier tegenwoordig, woonst in hun gemelde woning of zetel.

BEKWAAMHEID.

De verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn (zij hebben geen bijstand nodig van een voorlopig bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator) en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van de stukken door de wet vereist dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met bovenstaande vermelding.

SLOTVERKLARINGEN.

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris Serge Van Damme hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie van de organieke wet notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan

door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te De Panne, ter studie, datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben partijen, met Ons, notaris, deze akte getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geboekt vijftien bladen, één verzending te Veurne, Registratiekantoor, op 9 september 2013. Boek 5/444 Blad 11 Vak 12. Ontvangen: vijftig Euro (50,00 Eur). De ontvanger (getekend) Rudy Rycx.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.

door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te De Panne, ter studie, datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben partijen, met Ons, notaris, deze akte getekend.

Goedgekeurd de
schrapping van
..... woord(en)
..... lijn(en) geschrift
..... lijn(en) blanco
..... letter(s)
..... cijfer(s)
nietig in deze akte

VIJFTIENDE EN
LAATSTE ROL

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

Getuigen één Verzendingen
te Utrecht, Registratiekantoor op 09 SEP 2013
Boek 5144 Blad 11 Vek 12
Ontvangen: VIJFTIG EURO (50,00 EUR)

De ontvanger

RUDF RYCX

ADVISEUR