

RESIDENTIE DE MOLEN

Oude Molenstraat 67-69
9100 Sint-Niklaas
0825.308.068

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

STATUTEN van het gebouw "RESIDENTIE DE MOLEN"

HET JAAR TWEEDUIZEND

Op

Voor mij, Meester HUGO TACK, notaris met standplaats Sint-Niklaas.

ZIJN VERSCHENEN

1. Mevrouw **DEYAERT Gaby Magdalena**, geboren te Meerdonk op vijftieng augustus negentienhonderd vijfenveertig, uit de echtgescheiden en niet-herhuwd, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr. 69/bus 2.

RR nr. identiteitskaart

2. De Heer **VAN PUYMBROECK Harry Arthur Camilla**, geboren te Vrasene op drieëntwintig oktober negentienhonderd viereveertig, en zijn echtgenote Mevrouw **Berlinde Emilie Lucien ROSSOU**, geboren te Sint-Niklaas op dertig april negentienhonderd vijftig, samen wonende te Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr. 69/bus 6. Die verklaren gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel der gemeenschap bij gebrek aan huwelijkscontract, zonder latere bedongen wijzigingen.

RR nr 44102326143 identiteitskaart nr mr 3080121544-34

RR mevr 50043010078 – identiteitskaart nr mevr 308011458660.

3. De Heer **TROUBLEYN Dirk**, geboren te Sint-Niklaas op zeven april negentienhonderd achtenzestig, ongehuwd, wonende te 9170 Sint-Gillis-Waas, Gaversstraat, 5.

RR 68.04.07155-24 - identiteitskaartnr 370017013-90

4. De Heer **VERMANDEL Bart René Johan**, geboren te Sint-Niklaas op drieëntwintig april negentienhonderd zeventig, ongehuwd, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr 67/bus 3.

RR Nr identiteitskaart 307-0023596-77.

5. De Heer **LINTACKER Rudi Alfons Eugenie**, geboren te Sint-Niklaas op vijf juli negentienhonderd eenenzestig, ongehuwd, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat 80.

RR 61075117-93 - identiteitskaartnr. 308-010228881.

6. Aan de heer **VAN OVERSCHELDE Jacques Prosper Maria**, geboren te Temse op vierentwintig januari negentienhonderd tweeënzestig, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr. 67/bus 5, in huwelijk met Mevrouw Martine-Eduard-Aldegonde Struyf, geboren te Sint-Niklaas op twaalf februari negentienhonderd viereveertig, en gehuwd te Sint-Niklaas op vijf juli negentienhonderd zesennegentig onder het wettelijk stelsel der gemeenschap van goederen bij gebreke aan huwelijkscontract en zonder latere wijzigingen.

RR 620124295-03 - Identiteitskaartnr. 3080130223-80

7. Mevrouw **VAN POTTELBERGH Katelijne- Robert-Anna**, geboren te Temse op dertien juli negentienhonderd zesenzestig, ongehuwd, wonende 9250 Waasmunster, in huwelijk met de Heer Baelen Kristof-Georges-Omer, geboren te Gent op achttien juli negentienhonderd negenenzestig, wonende te 9250 Sombeke Waasmunster, Kapelwijk nr.13, gehuwd te Gent op achtentwintig mei negentienhonderd vierennegentig zonder het voorafgaand opmaken van een huwelijkscontract en zonder latere wijzigingen.

RR Nr. identiteitskaart

8. Mevrouw **VANACKERE Gladys Maria Magdalena Philomena**, geboren te Kortrijk op vijf februari negentienhonderd achtenveertig, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr.67/bus 1.

RR nr. 48020506036. – identiteitskaart nr. 3080117633-03.

9. Mevrouw **GITTNER Elfriede Margareta**, geboren te Köln-Mülheim op negen november negentienhonderd drieënveertig, echtgescheiden, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr. 67/bus 6.

RR 430110924874 - Nr. identiteitskaart 3080121993-95

10. Juffrouw **ROOMS Tania- Maria-Willy**, geboren te Sint-Niklaas op acht juni negentienhonderd drieënzeventig, ongehuwd, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr. 67/bus2.
RR nr. 730608054-20 nr. Identiteitskaart 308009275-89.

11. De Heer **LEUNG Hendrik Wing Wha**, ongehuwd, geboren te Antwerpen op dertig december negentienhonderd negenenvijftig, wonende te Sint-Niklaas, Prins Albertstraat 6.
RR nr. 59123010131 – identiteitskaartnr. 308010500885.

12. De Heer **DE CAIGNY Lieven-Luc- Georges**, ongehuwd, geboren te Sint-Niklaas op zevenentwintig april negentienhonderd negenenzestig, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Wallenhof nr.10.
RR 69042727306 – identiteitskaartnr. 308009693058.

13. Mevrouw **VAN EGGEN Els- Maria-Andreas-Albert**, geboren te Sint-Niklaas op veertien juli negentienhonderdzestig, ongehuwd, wonende te 9190 Stekene (Klein Sinaai), Abdijstraat nr.18.
RR 60.0714-118-92 – Nr. identiteitskaart 3090034951-41.

14. De Heer **GEERNAERT Francis-Bertha-Raymond**, geboren te Gent op drie maart negentienhonderd zesenvijftig, ongehuwd, wonende te 9031 Gent, Baarleveer nr.28.
RR identiteitskaartnr. 2780269275-82

15. De Heer **KOCKELBERGH Marnix-Aimé-Irena-Godfried-Josephine**, geneesheer, geboren te Sint-Niklaas op negenentwintig januari negentienhonderd vijfenveertig en zijn echtgenote, Mevrouw **VAN DAELE Anne-Marie-Greta-Wilfried**, kinesiste, geboren te Sint-Niklaas op vijf augustus negentienhonderd negenenvijftig, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr. 60, gehuwd onder het wettelijk stelsel der gemeenschap van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Karel-Louis Verstraeten te Vrasene op dertien mei negentienhonderd tweeëntachtig, zonder latere wijzigingen.

RR mr. nr. identiteitskaart

RR mevr. nr. identiteitskaart

Verschijners samen hierna ook genoemd als “de comparant”.

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparant.

STATUUTAKTE

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Comparanten zijn samen eigenaars van volgend onroerend goed :

STAD SINT-NIKLAAS, zevende afdeling SINT-NIKLAAS :

Een appartementencomplex bestaande uit twee maal zes appartementen, namelijk een linkerhelft en een rechterhelft met doornit naar een achtergelegen garagecomplex bestaande uit twaalf garages, staande en gelegen aan de Oude Molenstraat 67-69, gekadastreerd te Sint-Niklaas zevende afdeling, sectie B nummer 564/V met een oppervlakte van negenhonderd dertig vierkante meter, het appartementencomplex één gebouw vormend met één doorlopende dakstructuur, ruwbouw en fundering.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom hing oorspronkelijk af van de huwgemeenschap bestaan hebbende tussen de Heer Remi Joseph Van Damme en Mevrouw Elisa Moens, beiden te Sint-Niklaas, ingevolge aankoop jegens de Heer Petrus Augustinus Ludovicus Brioen, nijveraar en zijn echtgenote Mevrouw Marie Josephine Céline Justine Thérèse Cooreman, zonder beroep, te Sint-Niklaas, blijkens akte verleden voor notaris Leon Puylaert te Vrasene op achttien augustus negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op twaalf september daarna, boek 519 nummer 26.

De Heer Remi Joseph Van Damme is overleden te Sint-Niklaas op tien augustus negentienhonderd drieënzeestig en zijn nalatenschap verviel voor de geheelheid in volle eigendom aan zijn enige zoon, de

Heer Adolf Joseph Van Damme, in leven vervoerondernemer, behoudens één/vierde deel in volle eigendom en één/vierde deel in vruchtgebruik zijner nalatenschap, toekomende aan zijn voornoemde overlevende echtgenote Mevrouw Elisa Moens, haar geschonken ingevolge akte gift onder levenden verleden voor notaris Portmans te Dendermonde op eenentwintig mei negentienhonderd vijfendertig.

De Heer Adolf Van Damme, voornoemd is overleden te Sint-Niklaas op vijf februari negentienhonderd eenenzeventig, nalatende als enige wettelijk en reservataire erfgenamen zijn enig kind, de Heer Remi Louis Elisa Van Damme, boekhouder te Sint-Niklaas samen met zijn echtgenote Mevrouw Yolande Agnes Bertha Hilaire Lamotte, zonder beroep, ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract bedingende de algemene gemeenschap van goederen; behoudens het vruchtgebruik op de helft zijner nalatenschap toekomende aan zijn voornoemde overlevende echtgenote Mevrouw Livina Van Moeseke, ingevolge de wet.

Zodat het voorschreven goed kwam toe te behoren aan :

- a) Mevrouw Elisa Moens, voor vijf/achtste delen in volle eigendom en één/achtste deel in vruchtgebruik;
- b) Mevrouw Livina Van Moeseke, voor één/achtste deel in vruchtgebruik;
- c) de echtgenoten Remi Van Damme-Lamotte, samen voor één/achtste deel in volle eigendom, één/achtste deel in naakte eigendom (waarvan het vruchtgebruik toebehoort aan Mevrouw Elisa Moens) en één/achtste in bloot eigendom (waarvan het vruchtgebruik toebehoort aan Mevrouw Livina Van Moeseke).

Ingevolge akte afstand van onverdeelde paarten verleden voor notaris Eddy Leclair te Sint-Niklaas op drie april negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op acht mei daarna, boek 1612 nummer 3 stonden Mevrouw Elisa Moens en Mevrouw Livina Van Moeseke voornoemd, al hun onverdeelde rechten, te weten :

Mevrouw Elisa Moens haar vijf/achtste delen in volle eigendom en één/achtste deel in vruchtgebruik, en mevrouw Livina Van Moeseke haar één/achtste deel in vruchtgebruik welke zij bezitten in voorschreven goed af aan de echtgenoten Van Damme-Lamotte.

BASISAKTE – VERZAKING RECHT VAN NATREKKING

Het appartementen en garagecomplex werd vervolgens opgetrokken door de naamloze vennootschap Onderneming W.H.B. Antverpia N.V. met zetel te Antwerpen, Lange Lozanastraat 108 ingevolge toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking verleend door de Heer Remi-Louis Van Damme en zijn echtgenote, mevrouw Yolande-Agnes Lamotte, beiden voormeld en dit ingevolge de basisakte verleden voor notaris Luc Rochtus te Antwerpen op negenentwintig oktober negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede kantoor der Hypotheken te Dendermonde op vijfentwintig november negentienhonderd tachtig, boek 1823 nummer 12 en een verbeterende basisakte verleden voor zelfde notaris op zes januari negentienhonderd eenentachtig, overgeschreven op het gemelde hypotheekkantoor te Dendermonde op twintig januari nadien, boek 1879 nummer 32.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

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, werd het appartementsgebouw en garagecomplex onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

Dit gebeurde door middel van voormelde basisakte verleden voor notaris Rochtus te Antwerpen op negenentwintig oktober negentienhonderd tachtig.

Bijgevolg werd het gebouw ingedeeld in een aantal privaatdelen en een aantal gemeenschappelijke delen, zoals hierna vermeld :

HUIDIGE EIGENAARS EN HUIDIGE BESCHRIJVING

In een appartementencomplex bestaande uit twee maal zes appartementen, namelijk een linkerhelft en een rechterhelft (in nagemelde basisakte gebouw "A" en gebouw "B" genaamd) evenals garagecomplex "A" en "B", staande en gelegen aan de Oude Molenstraat 69/2, gekadastreerd volgens te Sint-Niklaas zevende afdeling, sectie B nummer 564/V met een oppervlakte van negenhonderd dertig vierkante meter :

1. Aan mevrouw DEYAERT Gaby Magdalena :

Het appartement aangeduid als 1/2 rechts op de eerste verdieping van het gebouw links (gebouw "A") bevattende :

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, woonkamer, keuken, aparte W.C. badkamer, slaapkamer 1 met terras en slaapkamer 2.
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- 82/1000 (tweeëntachtig/duizendsten) in de gemene delen I, waaronder de grond;
 - 82/916 (tweeëntachtig/negenhonderdzestienden) in de gemene delen II
 - 82/458 (tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigsten) in de gemene delen III – gebouw links.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan mevrouw Gaby Deyaert ingevolge aankoop jegens de heer De Vos Alain bij akte verleden voor notaris Wim Verstraeten te Vrasene op vijf december negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheke te Dendermonde op twintig december nadien, boek 5098 nummer 16.

2. Aan de Heer Harry Arthur Camilla VAN PUymbroeck en zijn echtgenote Mevrouw Berlinde Emilie Lucien ROSSOU :

Het appartement 2/1, gelegen links op de tweede verdieping in het gebouw links (gebouw “A”) omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living, keuken, apart watercloset, badkamer, slaapkamer één met terras en slaapkamer twee.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- (82/1000) tweeëntachtig/duizendsten in de gemene delen I, waaronder de grond;
 - (82/916) tweeëntachtig/negenhonderd zestienden in de gemene delen II;
 - (82/458) tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigste in de gemene delen III, gebouw links.

De garage nummer zes, gelegen op het gelijkvloers niveau in het garagegebouw “A”, uiterst achteraan op het perceel, begrijpende elk :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- zeven/duizendste in de gemene delen I waaronder de grond;
 - één/zevende in de gemene delen IV-a.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de echtgenoten Van Puymbrouck – Rossou ingevolge aankoop jegens de NV Belim Bouwteam te Melle bij akte verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas op zes december negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheke te Dendermonde op

3. Aan de Heer TROUBLEYN Dirk :

Het appartement 2/2, gelegen rechts op de tweede verdieping van het gebouw links (gebouw “A”) met huisnummer 69/3, inhoudende :

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living, keuken, aparte WC, badkamer, slaapkamer één met terras en slaapkamer twee;
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- * tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000sten) van de gemene delen I waaronder de grond;
 - * tweeëntachtig/negenhonderd zestienden (82/916 den) in de gemene delen II;
 - * tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigsten (82/458sten) in de gemene delen II gebouw links.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de Heer Dirk Troubleyn ingevolge aankoop jegens de Heer Albert Steveninck te Zwijndrecht bij akte verleden voor notaris Wim Verstraeten te Vrasene op vijfentwintig maart negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheke te Dendermonde op zeventien april nadien, boek 5448 nummer 16.

4. Aan de heer VERMANDEL, Bart René Johan :

Het appartement 2/4 gelegen rechts op de tweede verdieping in gebouw recht (gebouw B), inhoudende:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living, keuken, apart toilet, badkamer, slaapkamer 1 met terras en slaapkamer 2.
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

6

- tweeëntachtig/duizendsten (82/1000) in de gemene delen I, waaronder de grond;
- tweeëntachtig/negenhonderd zestienden (82/916) in de gemene delen II.
- tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigsten (82/458) in de gemene delen III gebouw rechts.

De garage nummer 12 gelegen op het gelijkvloers niveau dertien achter het appartementsgebouw B tegen de rechtergrens van het perceel, uiterst rechts inhoudende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de autobox en de poort en
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - zeven/duizendsten in de gemene delen I, waaronder de grond
 - één/vijfde in de gemene delen IV-B

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de Heer Vermandel Bart ingevolge aankoop jegens Mevrouw Hasna Opgenhaffen te Sint-Niklaas bij akte verleden voor notaris Wim Verstraeten te Vrasene op zeven mei negentienhonderd negennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheek te Dendermonde op

5. Aan de Heer LINTACKER Rudi Alfons Eugenie :

De garage nummer 5, gelegen op het gelijkvloers in het garagegebouw A, uiterst achteraan op het perceel, inhoudende :

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - * zeven/duizendsten (7/1.000sten) van de gemene delen I waaronder de grond;
 - * één/zevende in de gemene delen IV-A.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de heer Rudi Lintacker ingevolge aankoop jegens de Heer Albert Steveninck te Zwijndrecht bij akte verleden voor notaris Wim Verstraeten te Vrasene op vijftiengint maart negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheek te Dendermonde op zeventien april nadien, boek 5449 nr 10.

6. Aan de heer Jacques Prosper Maria VAN OVERSCHELDE :

HET APPARTEMENT 1/3, gelegen links op de eerste verdieping in het gebouw B en omvattende :

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomhall met vestiaire, living, keuken, aparte W.C. badkamer, slaapkamer een met terras en slaapkamer twee.
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - tweeëntachtig/duizendsten (82/1000) in de gemene delen I, waaronder de grond;
 - tweeëntachtig/negenhonderdzestienden (82/916) in de gemene delen II
 - tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigsten (82/458) in de gemene delen III – gebouw rechts;De garage nummer tien gelegen op het gelijkvloers niveau in het garagegebouw B, tegen de rechtergrens van het perceel en begrijpende :
 - in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - * zeven/duizendsten van de gemene delen I waaronder de grond;
 - en één/vijfde in de gemene delen IV-B.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de Heer Van Overschelde ingevolge aankoop voor zijn huwelijk jegens de NV Flobel te Sint-Pieters Woluwe bij akte verleden voor notaris Bernard Dubois te Temse op acht juni negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheek te Dendermonde op eenentwintig juni negentienhonderd achtentachtig, boek 3129 nummer 12.

7. Aan mevrouw Katelijne-Robert-Anna VAN POTTELBERGH :

Het appartement 0/1 gelegen links op het gelijkvloers in het gebouw links (gebouw "A"), omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living met kookhoek, aparte W.C.

badkamer, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- vijfenzeventig/duizendsten (75/1000) in de gemene delen I, waaronder de grond;
- vijfenzeventig/negenhonderdzesstienden (75/916den) in de gemene delen II
- vijfenzeventig/vierhonderd achtenvijftigsten (75/458sten) in de gemene delen III – gebouw links;

c) in privaatief gebruik van de linkerhelft van de tuin gelegen links achter het gebouw “A” op last van onderhoud;

de garage nummer twee, gelegen op het gelijkvloers niveau in het garagegebouw, uiterst achteraan op het perceel, begrijpende elk :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

* zeven/duizendsten (7/1.000) van de gemene delen I waaronder de grond;

- één/zevende in de gemene delen IV-A.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan Mevrouw Katelijne Van Potterbergh om het te hebben aangekocht als persoonlijk voor haar huwelijk bij akte verleden voor notaris Tony Bouckaert te Kalken op zevenentwintig mei negentienhonderd achtentachtig, regelmatig overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheken te Dendermonde.

8. Aan Mevrouw Gladys Maria Magdalena Philomena VANACKERE :

Het appartement 0/4 gelegen rechts op het gelijkvloers in het gebouw rechts, omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living met kookhoek, aparte w.c., badkamer, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- vijfenzeventig/duizendsten (75/1000) in de gemene delen I, waaronder de grond;
- vijfenzeventig/negenhonderdzesstienden (75/916) in de gemene delen II
- vijfenzeventig/vierhonderd achtenvijftigsten (75/458) in de gemene delen III – gebouw rechts;

c) Het privaatief gebruik van de rechterhelft van de tuin achter het gebouw rechts gelegen op last van onderhoud.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de Mevrouw Gladys Vanackere ingevolge akte aankoop jegens a) de echtgenoten Remi Van Damme – Lamotte te Sint-Niklaas voor de grond en b) de gebouwen jegens de ondernemingen WHB Antverpia NV te Antwerpen, bij akte verleden voor notaris Luc Rochtus te Antwerpen op drie februari negentienhonderd eenentachtig, regelmatig overgeschreven.

9. Aan Mevrouw GITTNER Elfriede Margareta :

Het appartement, gelegen links op de tweede verdieping, in het gebouw rechts (gebouw “B”), genummerd 2/3, inhoudende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living, keuken, aparte W.C. badkamer, slaapkamer een met terras en slaapkamer twee.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000) in de gemene delen I, waaronder de grond;
- tweeëntachtig/negenhonderdzesstienden (82/916) in de gemene delen II
- tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigsten (82/458) in de gemene delen III – gebouw rechts;

De garage nummer drie gelegen op het gelijkvloers in het garagegebouw A, uiterst achteraan op het perceel, inhoudende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeven/duizendsten (7/1.000) van de gemene delen waaronder de grond;
- één/zevende (1/7) in de gemene delen IV-A;

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan Juffrouw Elfriede Gittner ingevolge aankoop jegens Mevrouw Joseline Louwagie bij akte verleden voor notaris Johan Verstraete te Sinaai op vijftentwintig juni negentienhonderd negennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheken te

Dendermonde op negen juli nadien, boek 5891 nummer 8.

10. Aan Juffrouw ROOMS Tania-Maria-Willy :

Een appartement 1/4, gelegen rechts op de eerste verdieping in het gebouw rechts- in de basisakte aangeduid als gebouw B – en omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living, keuken, aparte W.C. badkamer, slaapkamer 1 met terras en slaapkamer 2.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - 82/1.000 (tweeëntachtig/duizendsten) in de gemene delen I, waaronder de grond;
 - 82/916 (tweeëntachtig/negenhonderdzestienden) in de gemene delen II
 - 82/458 (tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigsten) in de gemene delen III – gebouw rechts;

De garage nr 11 gelegen in garagegebouw B, tegen de rechtergrens van het perceel en begrijpende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - 7/1.000 in de gemene delen I waaronder de grond
 - 1/5 in de gemene delen IV-B.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan Juffrouw Tania Rooms ingevolge aankoop jegens Rita Van Rumst te Sint-Niklaas bij akte verleden voor notaris Verlinden te Sint-Niklaas op dertig april negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op negentien mei nadien, boek 5509 nummer 18.

11. Aan De Heer Hendrik Wing Wha Leung :

Het appartement 1/1, gelegen links op de eerste verdieping in het gebouw links (gebouw “A”), omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living, keuken, aparte W.C. badkamer, slaapkamer 1 met terras en slaapkamer 2.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000) in de gemene delen I, waaronder de grond;
 - tweeëntachtig/negenhonderdzestienden (82/916den) in de gemene delen II
 - tweeëntachtig/vierhonderd achtenvijftigsten (82/458sten) in de gemene delen III – gebouw links.

De garage nummer vier in het garagegebouw A, omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - zeven/duizendsten (7/1.000) van de gemene delen I waaronder de grond;
 - één/zevende (1/7) in de gemene delen IV-A.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de Heer Hendrik Leung ingevolge aankoop jegens de NV Belim Bouwteam bij akte verleden voor notaris Tony Bouckaert te Kalken op twee juni negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheken te Dendermonde.

12. Aan de Heer DE CAIGNY Lieven-Luc-Georges :

De garage nr 9 gelegen in garagegebouw B, tegen de rechtergrens van het perceel en begrijpende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - 7/1.000(zeven duizendsten) in de gemene delen I waaronder de grond
 - 1/5 (één/vijfde deel) in de gemene delen IV-B.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de Lieven De Caigny ingevolge aankoop jegens de heer Bart Schittekat en zijn echtgenote, Mevrouw Demetsenaere Suzy, samen te Sint-Niklaas bij akte verleden voor notaris De Kesel te Nieuwkerken op drieëntwintig december negentienhonderd achtennegentig, overschreven op het tweede kantoor der hypotheken te Dendermonde op zes januari nadien, boek 5664

nummer 17.

13. Aan Mevrouw VAN EGGHEN Els :

Een appartement 0/3, gelegen links op het gelijkvloers in het gebouw rechts (gebouw “B”), omfattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living met keuken, badkamer, één slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 55/1.000 (vijfenvijftig/duizendsten) in de gemene delen I, waaronder de grond;
- 55/916 (vijfenvijftig/negenhonderdzestienden) in de gemene delen II
- 55/458 (vijfenvijftig/vierhonderd achtenvijftigsten) in de gemene delen III – gebouw rechts;

c) Het privaatief gebruik van de linkerhelft van de tuin gelegen achter het gebouw rechts op last van onderhoud.

De garage nr 7, gelegen op het gelijkvloers niveau in het garagegebouw A, uiterst achteraan op het perceel, begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 7/1.000 van de gemene delen I waaronder de grond;
- 1/7 in de gemene delen IV-A.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

a) Voorschreven appartement behoort Juffrouw Els Van Egghen toe ingevolge aankoop jegens de echtgenoten Emilius Brokken-Godelieva Rombaut, samen te Temse bij akte verleden voor notaris Henri Meert te Sint-Niklaas op eenendertig negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheeken te Dendermonde op vijftwintig maart negentienhonderd vierennegentig, boek 4478 nummer 7.

b) de garage behoort toe aan Mevrouw Van Egghen Els ingevolge aankoop jegens de Heer Francis Geernaert bij akte verleden voor zelfde notaris Meert te Sint-Niklaas op tien maart negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheeken te Dendermonde op vijftwintig maart nadien, boek 4478 nr 7.

14. Aan de Heer GEERNAERT Francis :

Het appartement 0/2, gelegen rechts op het gelijkvloers in het gebouw links (gebouw “A”), omfattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall met vestiaire, living met keuken, badkamer, één slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 55/1.000 (vijfenvijftig/duizendsten) in de gemene delen I, waaronder de grond;
- 55/916 (vijfenvijftig/negenhonderdzestienden) in de gemene delen II
- 55/458 (vijfenvijftig/vierhonderd achtenvijftigsten) in de gemene delen III – gebouw links;

Het privaatief gebruik van de rechterhelft van de tuin gelegen achter het gebouw links op last van onderhoud.

De garage nr 1, gelegen op het gelijkvloers niveau in het garagegebouw A, uiterst achteraan op het perceel, begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 7/1.000 van de gemene delen I waaronder de grond;
- 1/7 in de gemene delen IV-A.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom behoort toe aan de Heer Geernaert Francis ingevolge aankoop met andere goederen jegens de NV Belim Bouwteam bij akte verleden voor notaris Tony Bouckaert te Kalken op eenentwintig maart negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheeken te Dendermonde op elf april nadien, boek 3057 nummer 18.

15. Aan de Heer en Mevrouw KOCKELBERGH – VAN DAELE :

De garage nr 8 gelegen op het gelijkvloers niveau in het garagegebouw A, uiterst achteraan op het perceel, begrijpende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de box en de poort;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - 7/1.000 van de gemene delen I waaronder de grond;
 - 1/7 in de gemene delen IV-A.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven garage behoort toe aan de echtgenoten Kockelberg – Van Daele ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Verlinden te Sint-Niklaas op acht december negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheeken te Dendermonde op tweeëntwintig december nadien, boek 4392 nr 17.

WIJZIGINGEN – AANPASSINGEN – VERVANGINGEN

Verschijners verklaren voormelde basisakte te willen aanpassen en te vervangen door volgende schikkingen en dit met het oog op het plaatsen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen gesteld zoals voorzien door het ~~huidig~~ artikel 577 bis § 9 van het Burgerlijk Wetboek en door de huidige artikelen 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve 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.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen .

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privaatieve binnenplaats of tuin staan, de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terras-constructies en waterdichting, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen (de vloeren zelf zijn privaatief), 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 : de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privaatieve kavels, de plaats voor de tellers, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement) de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, 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.

TOEKENNING VAN AANDELEN IN DE GEMENE DELEN

a) appartementen :

- aan de appartementen op het gelijkvloers 0/1 en 0/4 worden ieder vijfenzeventig/negenhonderdzestiende aandelen toegekend (75/916) in de gemene delen van het appartementencomplex; of samen honderdvijftig/negenhonderdzestienden in het appartementencomplex;
 - aan de appartementen op het gelijkvloers 0/2 en 0/3 worden ieder vijfenvijftig/negenhonderdzestien duizendsten toegekend in het appartementencomplex; (55/916) of samen honderdentien/negenhonderdzestienden in het appartementencomplex;
 - aan elk der overige acht appartementen op de verdiepingen worden ieder tweeëntachtig/negenhonderdzestienden toegekend in het appartementencomplex; (82/916) of samen zeshonderzesenvijftig/negenhonderdzestienden in het appartementencomplex.
- Tevens wordt een zelfde aantal duizendsten toegekend in de grond van het volledige complex (appartementen en garagecomplex).

De gemene delen voor het appartementencomplex belopen derhalve :

*** negenzestienden/negenhonderdzestienden (916/916) in het appartementencomplex en negenhonderdzestien/duizendsten in de grond (916/1000) (84/1000 in de grond behoort toe aan de garages)**

b) garages :

De beide garagegebouwen (op de oorspronkelijke plannen aangeduid als gebouw A (garage 1-7) en gebouw B (garages 8 tot 12) vormen een afzonderlijk geheel en aan elke garage wordt één/twaalfde toegekend in de fundering, draagmuren, het dak met zijn bedekking en afvoeren.

De eigenaars van de garages dienen in te staan voor de aanleg, onderhoud en herstellingen van de doorrit en manoeuvreerruimte naar de garage, ieder voor één/twaalfde deel.

De beide garagegebouwen dienen samen onderhouden en hersteld te worden.

Iedere garage heeft tevens zeven/duizendsten in de grond van het volledige complex of samen **vierentachtig/duizendsten (84/1.000) in de grond** van het volledige complex.

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 privaatief 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

A) De appartementen worden genummerd als volgt :

gezicht naar het gebouw van links naar rechts op het gelijkvloers :

- het appartement links op het gelijkvloers : 0/1
- het appartement 2 op het gelijkvloers : 0/2
- het appartement 3 op het gelijkvloers : 0/3
- het appartement rechts op het gelijkvloers : 0/4

gezicht naar het gebouw van links naar rechts op de eerste verdieping :

- het appartement links : 1/1
- het appartement 2 : 1/2
- het appartement 3 : 1/3
- het appartement rechts : 1/4

gezicht naar het gebouw van links naar rechts op de tweede verdieping :

- het appartement links : 2/1
- het appartement 2 : 2/2
- het appartement 3 : 2/3
- het appartement rechts : 2/4

B) De garages :

De garages nummers 1 tot en met 7 in gebouw A (van links naar rechts genummerd met het gezicht naar het gebouw) en 8 tot en met 12 in gebouw B (van links naar rechts gezicht naar het gebouw).

NIEUWE BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS :

A/ APPARTEMENTEN

Het appartement 0/1 op het gelijkvloers links omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, living met kookhoek, aparte WC, badkamer en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfenzeventig/negenhonderdzestienden (75/916) in de gemene delen van het appartementencomplex en vijfenzeventig/duizendsten (75/1000) in de grond van het geheel.

Het appartement 0/2 op het gelijkvloers omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, living met keuken, badkamer en één slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfenvijftig/negenhonderdzestienden (75/916) in de gemene delen van het appartementencomplex en vijfenvijftig/duizendsten (75/1000) in de grond van het geheel.

Het appartement 0/3 op het gelijkvloers omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, living met keuken, badkamer en één slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfenvijftig/negenhonderdzestienden (55/916) in de gemene delen van het appartementencomplex en vijfenvijftig/duizendsten (55/1000) in de grond van het geheel.

Het appartement 0/4 op het gelijkvloers rechts omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, living met kookhoek, aparte WC, badkamer en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfenzeventig/negenhonderdzestienden (75/916) in de gemene delen van het appartementencomplex en vijfenzeventig/duizendsten (75/1000) in de grond van het geheel.

Op de eerste verdieping, de appartementen genummerd 1/1 tot 1/4 en op de tweede verdieping, de appartementen genummerd 2/1 tot 2/4 omvattende ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, living, keuken, aparte WC, badkamer, slaapkamer één met terras en slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweeëntachtig/negenhonderdzestienden (82/916) in de gemene delen van het appartementencomplex en tweeëntachtig/duizendsten (82/1000) in de grond van het geheel.

B/ GARAGES :

Elk der garages, genummerd 1 tot 12 van links naar rechts, ieder garage omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke staanplaatsruimte binnen de garageruimte en de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

één/twaalfde deel in de gemene delen van de beide garagegebouwen en zeven/duizendsten in de grond van het geheel.

OMVANG 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, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privaatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privaatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privaatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden 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 privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

Verder wordt volgende erfdiensbaardheid van overgang voor voertuigen en voetgangers gecreëerd: een recht van over en doorgang via de doorrit van het appartementsgebouw van en naar de Oude Molenstraat tot de achtergelegen garages.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM **HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING**

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve 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 onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te Sint-Niklaas, Oude Molenstraat nr 67-69 met naam "Residentie de Molen" 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 specificering 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 waar in 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 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE 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.

De hiernavolgende gemeenschappelijke gedeelten mogen echter uitsluitend gebruikt worden door de mede-eigenaars van de erbij opgesomde privaatieve kavels. Zij zullen dan ook uitsluitend de kosten van onderhoud ervan betalen, zoals verderop vermeld onder de hoofding "verdeling van de lasten". Het gaat om volgende zaken:

‘exclusief gebruik van de tuin’ hetwelk is voorbehouden aan de eigenaars van de appartementen, zoals beschreven in de eigendomstitels.

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 de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

De privaatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privaatieve 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 de terzake vereiste meerderheid 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: 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 privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuninggen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering.

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.

Deze beperking geldt niet voor de privaatieve delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste 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 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid 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 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privaatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privaatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

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

Artikel 13: 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 onverdeeldheid, 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 een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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 tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar 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 14: TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEENKOMT – BEVOEGDHEID

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de vijftien dagen van de maand mei.

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

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

De algemene vergadering is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 15: BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN – QUORUM

A. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 14 eerste lid bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

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

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. 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. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

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 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.

Artikel 18: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar

voorgezeten. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval 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 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris, en waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 20: STEMKRACHT

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

Artikel 21: 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.

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

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

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

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

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht 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 de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed 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.

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

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

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

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

Artikel 22: NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN – MEDEDELING – TEGENWERPELIJKHEID

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

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

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een 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 privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 23: 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 drie jaar te boven gaan, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

Artikel 24: 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 25: OPDRACHTEN VAN DE SYNDICUS

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de

gemeenschappelijke gedeelten ervan;

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

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die

direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

Artikel 26: 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 syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 26bis: 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 volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

Artikel 27: 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 onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervangende 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 gerede 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.

Artikel 27bis: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 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 elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 28: VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigenaars verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaat 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.

De bijdragen in het onderhoud van de hierna volgende gemeenschappelijke gedeelten gebeuren echter volgens het nut dat de respectievelijke privaat delen eruit halen en wel als volgt :

- aanleg, onderhoud en herstel van de tuin is ten laste van de eigenaars van de appartementen van het gelijkvloers en dit in samenhang met het exclusief gebruik van de tuin.
- alle kosten van onderhoud en herstel van de wegenis en manoeuvreerruimte van en naar de garages zijn ten laste van de eigenaars van de garages, ieder voor één/twaalfde deel.

Iedere eigenaar kan aan de rechter vragen 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 vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 29: MAATREGELLEN 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 30: 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 31: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid 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.

Artikel 32: 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 inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 33: BELASTINGEN

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

Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortvloeiend 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 voorzover 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 35: 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 36: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

a) Een 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, verzekerings- 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 binnen de twee weken na verzoek door de syndicus.

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 vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W..

Ieder dienstjaar loopt van één april tot éénendertig maart van het jaar eropvolgend.

b) 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, de reparatie of het leggen van een nieuwe dakbedekking of onderhoud van gevels. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap.

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de veertien dagen de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan één procent intrest per maand op het verschuldigde bedrag, verhoogd met vijftien procent op het totale bedrag en eventueel verhoogd met administratiekosten.

De syndicus is gemachtigd om in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling te dwingen van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met de intresten, kosten en schadevergoeding, door hem te dagvaarden zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 38: 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 39: 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, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de

syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative 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 uittreedende 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 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 het verlijden 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 twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris

rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 40: 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 tegenstelbaar.

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 gedeelten 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 41: 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 42: 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, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen 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 43: 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 44: 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 voorafgaandelijke 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 hypotheccaire 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 45: 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 46: 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 47: 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 het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 48: 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.

WOONSTKEUS: Voor het uitvoeren van deze akte verklaren partijen woonst te kiezen op het kantoor van de instrumenterende notaris.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

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

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

WAARVAN AKTE: Verleden te Sint-Niklaas op voormelde datum.

Na integrale voorlezing en toelichting van deze akte hebben de verschijnenden, in hun gemelde hoedanigheid en ik, notaris, ondertekend.