

Gecoördineerde statuten Residentie Amandine

RESIDENTIE AMANDINE

Vindictivelaan 33
8400 Oostende
0876.701.341

*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 Veurne
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

(D 3036 MC/basisakt/amandine)

STATUTEN "RESIDENTIE AMANDINE"
Vindictivelaan 33 - 8400 Oostende

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGENENNEGENTIG.

Op eenentwintig december.

Voor mij, **MARC COUDEVILLE**, notaris te Oostende, met tussenkomst van **Maurice Henri QUAGHEBEUR**, notaris met standplaats te Oostende.

ZIJN VERSCHENEN

Enerzijds

1. Mevrouw **CAPPELLE Marie-Jeanne**, zonder beroep, geboren te Oudenburg op zeventien mei negentienhonderd vierentwintig, nationaal nummer 240517 002-27, onherhuwde weduwe van de heer CLOET Germain Marcel, wonende te 8400 Oostende, Vindictivelaan 19 bus 23.

2. De heer **CLOET Ronald Germain**, bediende, geboren te Oostende op vijf november negentienhonderd eenenvijftig, nationaal nummer 511105 021-07, ongehuwd, wonende te 8400 Oostende, Vindictivelaan 19 bus 23.

3. De heer **CLOET Rudy Richard**, muzikant, geboren te Oostende op zeven augustus negentienhonderd vijfenvijftig, nationaal nummer 550807 019-12, ongehuwd, wonende te 8400 Oostende, Timmermanstraat 71.

Anderzijds

"DE VIERTORRE", besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 465, ingeschreven in het handelsregister te Brugge afdeling Oostende onder nummer 53.637, BTW-nummer BE 458.330.245.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jo Vileyn, te Nieuwpoort, op negen juli negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juli daarna onder nummer 960724-593,

Hier overeenkomstig artikel 16 van de statuten vertegenwoordigd door haar statutair zaakvoerder, de heer Freddy Versluys, wonende te 8450 Bredene, Kapellestraat 167 A.

Hierna genoemd "de promotor" en/of "de bouwheer".

Partijen enerzijds en partij anderzijds hierna ook

genoemd "de comparanten".

Welke comparanten mij hebben uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen hierna volgt.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. Partij enerzijds is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed.

Stad Oostende - eerste afdeling

een perceel grond, gelegen aan de Vindictivelaan (erve van een afgebroken handelshuis gekend als nummer 33), kadastraal bekend of het geweest zijnde sectie A nummer 1414/02 N 2 voor een oppervlakte van honderd veertig vierkante meter (140m²).

Oorsprong van eigendom

Oorspronkelijk en sinds meer dan dertig jaar vanaf heden behoorde dit goed toe aan de heer en mevrouw Germaan Oscar Cloet-Kooy Magdalena Maria.

De heer Germaan Cloet en mevrouw Magdalena Kooy zijn beiden overleden te Oostende op respectievelijk zes juli negentienhonderd zestig en op vijftien september negentienhonderd eenentachtig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam hun zoon, de heer Germain Cloet, voornoemd.

De heer Germain Cloet is overleden te Oostende op achtien november negentienhonderd zevenentachtig.

Hij was gehuwd met mevrouw Marie-Jeanne Cappelle onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Maurice Quaghebeur, destijds te Oostende, op veertien april negentienhonderd eenenvijftig.

Zijn nalatenschap - begrijpende de volle eigendom van het hierboven beschreven onroerend goed - is toegekomen aan zijn twee zonen, geboren uit zijn huwelijk met mevrouw Marie-Jeanne Cappelle, met name Ronald en Rudy Cloet, voornoemd, voor twee/derden naakte eigendom in onverdeeldheid, het overige toekomende aan zijn overlevende echtgenote ingevolge gifte van het grootst beschikbare gedeelte opgenomen in het huwelijkscontract.

II. VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING en TOELATING TOT BOUWEN

1. De grondeigenaars verklaren bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hen toeko-

mend volgens artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor-bouwheer, die aanvaardt.

Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaard.

De afstand van het recht van natrekking wordt echter niet gedaan voor tweehonderd vierenvijftig/duizendsten (254/1.000sten) in het hierboven beschreven perceel grond welke onverdeelde aandelen de juridische basis zullen vormen van de aan de grondeigenaars toekomende appartementen op de tweede en de vijfde verdieping en de bergingen "2" en "5" in de kelderverdieping.

b) Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de grondeigenaars verlenen toelating aan de promotor om op voormelde grond een appartementsgebouw op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom;

- de verantwoordelijkheid jegens derden voor de afbraak van de destijds bestaan hebbende constructies en de oprichting van het nieuw gebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor, die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst of verhaal tegen de grondeigenaars;

alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken, zelfs al zijn deze tegen de grondeigenaars uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de bouwheer;

de bouwheer bevestigt voor de aanvang van de afbraakwerken een "allrisk"-verzekering te hebben afgesloten bij een gunstig gekende in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel zijn aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van alle bij de afbraak of bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt; deze verzekeringsovereenkomst voorziet ook volledig dekking voor de grondeigenaars, zo deze zouden aangesproken worden op basis van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek;

- alle taken en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de afbraak van de oude constructie of de oprichting van het nieuw gebouw,

worden gedragen door de promotor vanaf de aanvang van de afbraakwerken, hetzij vijftien september negentienhonderd negenennegentig.

De grondeigenaars blijven wel alleen verantwoordelijk voor alle eventueel lopende procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of verkrotting, dit alles zonder enige tussenkomst van de promotor-bouwheer. Zij verklaren in dit kader dat er geen procedures lopende zijn.

Verklaring

De promotor-bouwheer verklaart op het hierboven beschreven onroerend goed een appartementsgebouw te zullen oprichten.

De onderscheiden privaatieve kavels van dit gebouw zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaatief eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere private kavels, waaronder de grond zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der privaatieve kavels gezamenlijk elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

III. STATUTEN

Comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, hierna authentiek te willen vastleggen. Deze statuten zullen in het voorliggende geval na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking krijgen.

Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars zal in casu rechtspersoonlijkheid krijgen na de overschrijving van de statuten op het hypotheekkantoor.

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming van **"Vereniging van mede-eigenaars "Residentie AMANDINE" te 8400 Oostende, Vindictivelaan 33."** De vereniging heeft haar zetel in het gebouw.

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.

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

BASISAKTE

1. Het flatgebouw wordt opgericht op voorschreven perceel grond, gelegen te 8400 Oostende aan de Vindictivelaan 33, kadastraal bekend in de eerste afdeling sectie A nummer 1414/02 N 2 met een oppervlakte van honderd veertig vierkante meter (140 m²).

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

A. Bouwvergunning

De bouwvergunning voor het oprichten van het gebouw werd verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende van achttien oktober negentienhonderd negenennegentig onder referte 723/99/1/373/IM, afgeleverd op zeventwintig oktober negentienhonderd negenennegentig.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidige statuten welke ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

De tekst van de bouwvergunning met zijn bijlagen wordt, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparanten en ons, notarissen, hieraan gehecht om er samen mee ter registratie te worden aangeboden. Deze bouwvergunning zal evenwel niet mee overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

B. De privaatieve en de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn nader omschreven op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door de architecten Werner Roelants en Stefaan Tiberghin, met kantoren te 9000 Gent, Grote Huidevettershoek 9, welke, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparanten en door ons, notarissen, hieraan zullen gehecht blijven om er integraal en authentiek deel van uit te maken en er samen mede ter registratie te worden aangeboden. Zelfde plannen zullen evenwel niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Deze plannen zijn genummerd:

- "plan 1/2", waarop vermeld als inhoud : "plannen"
- "plan 2/2", waarop afgebeeld staan : "gevels snedes bestaande toestand schaal 1/200".

De promotor-bouwheer verbindt zich ertoe de constructies in te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en de

plannen.

3. Beschrijving van de private kavel en het respectievelijk aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat is verbonden

A. Omschrijving begrip kavel

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

B. Opsomming en beschrijving van de private kavels

Het gebouw bestaat uit een kelderverdieping, gelijkvloers, vijf (5) typeverdiepingen en een duplex-appartement, gelegen op de zesde en zevende verdieping.

1° Kelderverdieping

In de kelderverdieping bevinden zich zes (6) bergingen, genummerd "1" tot en met "6". Het nummer van de berging correspondeert met het nummer van de verdieping waarop het appartement gelegen is waarmee het onlosmakelijk mee verbonden is.

Elke berging bestaat uit de eigenlijke berging met zijn toegangsdeur.

Daarnaast biedt de kelderverdieping ook ruimte aan een aantal private die deel uitmaken van het handelsgelijkvloers, meer bepaald: de traphall met trap, de opslagruimte, het sanitair blok voor de dames en het sanitair blok voor de heren.

2° Gelijkvloers

Het handelsgelijkvloers bestaat uit de eigenlijke handelsruimte met toegangsdeur, traphall met trap naar de kelderverdieping, keuken, evenals - in voorkomend geval - het overdekt terras.

3° Typeverdiepingen "1" tot en met "5".

Op elk van deze verdiepingen is een type-appartement gesitueerd, samengesteld als volgt : inkom met vestiairekast, WC, leefruimte met open keuken en terras, berging, badkamer, twee (2) slaapkamers met gemeenschappelijk terras.

4° Verdieping "6" en "7"

Het duplexappartement gelegen op deze verdiepingen bestaat uit : (op de zesde verdieping) inkom met vestiairekast, woonruimte met trap naar de zevende verdieping, terras met twee (2) buitenbergingen, open keuken met afgesloten

berging, WC, slaapkamer "1" met douchecel en terras, (op de zevende verdieping) overloop, drie (3) slaapkamers, badkamer.

C. Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privaatieven worden volgende aandelen toebedeeld in de gemeenschappelijke delen, telkens uitgedrukt op noemer duizend (1.000) :

- de bergingen "1" tot en met "6": elk drie, hetzij samen achttien	18
- de handelszaak : honderd vijftenzestig	165
- de type-appartementen : elk honderd vierentwintig, hetzij samen zeshonderd twintig	620
- het duplexappartement : honderd zevenennegentig	197
Totaal : duizend	1.000

D. Onderdelen van de privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven.

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond (vloeren, tegelvloeren, tapijt en andere bekledingen) en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de bekleding van de muren en de plafonnering, met versiering;

- de toegangsdeuren tot de kavels en de bergingen met hun bijhorigheden;

- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de eventuele luiken en afschermingen;

- de borstweringen, balustrades en leuning van de balkons alsook de bevloering en de bekleding ervan;

(bij het uitvoeren van gevelwerken waarbij tevens de borstweringen, balustrades en leuning van de balkons worden betrokken alsook de bevloering en de bekleding ervan, zullen de kosten van deze laatste werken als kosten dienen beschouwd te worden die privaatief zijn);

- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privaatieve eigendom;
- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren;
- de sanitaire installaties;
- de apparatuur voor bellen en voor het automatisch openen van de deur;
- de individuele verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

2° *Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals :*

- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, enzomeer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon, de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de bellen aan de inkomdeur der privaatieve eigendommen;
- in voorkomend geval de platen met opgave van naam en beroep der betrekkers.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

A. Omschrijving begrip aandelen

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

B. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (uitgedrukt in duizendsten).

1° Kelder verdieping

- de traphall met trap en toegangsdeur
- de gang naar de bergingen en de gemeenschappelijke

delen hierna vermeld

- de liftschacht met lift en deur
- de ruimte voor kinderwagens met toegangsdeur
- de fietsenberging met toegangsdeur
- het lokaal voor de tellers van de elektriciteit en het water met toegangsdeur
- het sas van de gang naar de vuilnisberging met toegangsdeur

- de vuilnisberging met toegangsdeur

2° Gelijkvloers

- het inkomportiek aan de Vindictivelaan
- de inkomhall met toegangsdeur
- de toegang tot de hall met deur
- de hall
- de traphall met trap en toegangsdeuren
- de liftschacht met deur.

3° Typeverdiepingen "1" tot en met "5"

- de traphall met trap en toegangsdeur
- de hall
- de liftschacht met deur.

4° Verdieping "6"

- de traphall met trap en toegangsdeur
- de ladder naar de machinekamer van de lift
- de hall
- de liftschacht met deur.

5° Verdieping "7"

- de rookevaluatiekoepel
- het luik naar de machinekamer van de lift
- de machinekamer van de lift.

6° Varia

- de grond;
- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van het beton der terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;
 - het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;
 - de bekleding en versiering van de gevels;
 - het dak van het gebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan;
- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en

aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;

- de elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen;

- de kast voor de brievenbussen, het paneel met bellen en parlofoon;

- de brandhaspels en blusapparaten;

- de parlofooninstallatie en de verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatie-distributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers;

- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;

- de ruwbouw van liftput, liftschacht, trap en traphall;

- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

5. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de promotor-bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut voorzover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;

- om privatieven geheel of gedeeltelijk samen te voegen of te splitsen om een ander privaatief of andere privatieven tot stand te brengen.

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de private lokale en aan de gemeenschappelijke gedeelten, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen.

De wijzigingen aan de "gemeenschappelijke delen", nuttig of noodzakelijk geacht door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij voor, hetzij na de verkoop van één of meer privatieve lokalen.

De wijzigingen aan de privatieve delen mogen niet tot gevolg hebben dat het aandeel ervan in de gemeenschappelijke delen wordt gewijzigd.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd in samenspraak van de architect van het gebouw.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

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

6. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen onmiddellijk na de voorlopige oplevering van een privatieve kavel.

Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privatieve gedeelten bijdragen in de betaling der gemeenschappelijke lasten, geboekt door de syndicus en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, dit alles onder voorbehoud van gebeurlijke afwijkingen hierna vermeld.

Naast de gemeenschappelijke lasten voortvloeiend uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemeenschappelijke lasten aanzien worden, te dragen door de mede-eigenaars - met uitzondering van comparanten - in evenredigheid met hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten :

- de eventuele kosten voor het verbruik van de verwarming met het doel de bewoonbaarheid van het gebouw te bevorderen en de bescherming te verzekeren van sommige elementen van het gebouw, dit zelfs voor de oplevering van de privatieve gedeelten;

- de kosten van aansluiting, plaatsen en de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere;

- de beheerskosten geboekt door de voorlopige syndicus.

7. Voorbehoud voor openbaar nut

Het kan gebeuren dat de promotor-bouwheer ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten af te staan en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine).

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de promotor-bouwheer optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een onherroepelijke volmacht (onherroepelijk wegens zijn doel). De handtekening van de promotor-bouwheer op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de promotor-bouwheer ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdienstbaarheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, doorgangen, kwotiteiten enzovoort.

8. Voorbehoud van muurgemeenschappen

De promotor-bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor over de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt zij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van de muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarvan kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor-bouwheer niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluiting, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal de medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding

kan worden gevraagd.

9. Algemene opmerking

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten van het gebouw grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

10. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het eigendom in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparanten en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

11. Volmacht door de grondeigenaars en de toekomstige mede-eigenaars

Uitzondering gemaakt voor de handelingen hieronder vermeld onder 3° - waar partij enerzijds effectief wenst tussen te komen of een expliciete volmacht te geven - geven partij enerzijds en de toekomstige mede-eigenaars, door hun aankoop en daardoor meteen ook aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de promotor-bouwheer om :

- 1° alle contracten omtrent toelevering van water, elek-

tricititeit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

2° de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten;

3° alle wijzigende en/of aanvullende statuten te ondertekenen, daarin alle wijzigingen van de bijlagen, de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaaaheden en gemeenschappen vast te stellen en/of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en/of aanvullingen, dit alles evenwel voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Dit onderdeel van de volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 - Gemeenschappelijke delen

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

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

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

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;

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

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

vier/vijfde meerderheid.

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

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

Artikel 2 - Privatieve delen

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

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

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

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

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

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

Artikel 3 - Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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 4 - Verlening van zakelijk of persoonlijk recht

of toelating tot bewonen

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

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

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

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

HOOFDSTUK 2 - VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 5 - Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

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

b) Tot de gemeenschappelijke lasten behoren o.m. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming en elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

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

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

f) Verzekeringspremies.

g) Worden echter steeds als gemeenschappelijke lasten beschouwd, de kosten voor :

- heropbouw
- afwatering en ondergrondse riolering
- het schilderen van de ramen (ondanks het feit dat ze

privatief zijn), dit teneinde de uniformiteit qua uitzicht, qua uitvoering en qua tijdstip van uitvoering te bewerkstelligen.

Artikel 6 - Verdeling van de lasten

Algemeen

A. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutels

Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een bepaalde groep privatieve kavels, dan zal de algemene verdeelsleutel moeten worden aangepast door de teller en de noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de bedoelde groep van privatieven.

De hierna volgende afwijkende verdeelsleutels zullen gehanteerd worden.

1° De comparanten zullen niet moeten tussenkomen in het aandeel van de niet-verkochte privatieven in de gemeenschappelijke kosten betreffende de lift, het beheer, het onderhoud, de reiniging, de verbruikslasten en dit tot het verlijden der notariële akte van verkoop.

In hoofde van de promotor-bouwheer geldt deze uitzondering evenwel slechts tot op het ogenblik dat hij deze privatieven betreft, uitbaat of verhuurt. Het bezichtigen van deze privatieven met het oog op de verkoop of verhuring kan niet beschouwd worden als betrekken, uitbaten of verhuren, evenmin als het inrichten van een privatief als modelappartement of verkoopsbureau van het bouwproject.

De comparanten zullen wel moeten tussenkomen voor het aandeel in de verzekeringspremie tot het verlijden van de akte-verkoop.

2° Alle kosten betreffende de lift dienen enkel te worden

verdeeld onder de eigenaars van de appartementen op de verdiepingen.

3° De kosten betreffende de waterdichtheid van de terrassen zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars van het gebouw, tenzij deze kosten het gevolg zijn van handelingen gesteld door de eigenaars (of gebruikers) van de appartementen, in welk geval zij deze kosten alleen zullen moeten dragen.

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

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

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

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

Artikel 7 - Deelneming in de lasten

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

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

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

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

c) Iedere mede-eigenaar zal, op verzoek van de syndicus, de voorschotten, afrekeningen en andere verschuldigde bedragen betalen.

De algemene vergadering der mede-eigenaars bepaalt de betalingstermijn, de nalatigheidsintresten en de gebeurlijk verschuldigde boete en/of administratiekosten bij laattijdige betaling.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten en met het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt en gelijk is aan twintig procent van het verschuldigde bedrag met een minimum van twintigduizend Belgische frank (20.000 BEF), welk minimum gekoppeld is aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen, zelfde indexcijfer overeenstemmend met het indexcijfer van de maand waarin de eerste bewoners het flatgebouw betrekken, en aan te passen volgens het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de betaling, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Tot aanvulling van de maatregelen hiervoor voorzien, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de eigendom van de in gebreke gestelde mede-eigenaar, door de syndicus zal mogen bezwaard worden met een bewarend beslag op onroerend goed of zelfs verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig de artikelen 1429 tot 1444 en de artikelen 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 8 - Ontvangsten

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

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen

uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 9 - Verzekering

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

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

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last.

Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen.

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

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de promotor-bouwheer voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug te rekenen vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering van het privaatief deel. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering

af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Artikel 10 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

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

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend.

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

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

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

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

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

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

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

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

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 11 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode van twintig (20) april tot vijf (5) mei.

Artikel 12 - Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 13 - Lid van de algemene vergadering

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

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

Artikel 14 - Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 11 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

c) De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars 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 11 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.

d) 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.

e) De administratieve kosten voor de oproeping voor de

algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 15 - Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters. Onder hen wordt een secretaris en stemopnemer aangeduid. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

Artikel 16 - Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering beraadslaat 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.

b) Niettemin beraadslaat 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.

c) 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 17 - Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte 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 18 - Stemrecht en vertegenwoordiging

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen

door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. 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.

c) 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.

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

e) Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 19 - Agenda

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

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 20 - Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld, en waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 21 - Notulen - mededeling - tegenwerpelijheid

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

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

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot

bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpeijk 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 tegenwerpeijk.

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 21bis - Rechtsvorderingen

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging

van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

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

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

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering

zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in

de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 4 - SYNDICUS

Artikel 22 - Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

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

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

b) De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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.

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

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

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

zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 23 - 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 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;

s. 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 kasmidde-

len, 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;

t. 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;

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

Artikel 24 - Aansprakelijkheid - delegatie

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

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

Artikel 25 - Bezoldiging

Aan de syndicus zal, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend, bepaald door de algemene vergadering volgens de barema's goedgekeurd door de erkende immobiliënkantoren.

Artikel 26 - Tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangeestelden, 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.

**HOOFDSTUK 4 BIS - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM - COMMISSARIS
VAN DE REKENINGEN**

Artikel 26bis - 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.

Artikel 26ter - Commissaris van de rekeningen

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen

door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

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

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

HOOFDSTUK 5 - ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 27 - Ontbinding

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

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

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 28 - Vereffening

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de

wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij 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.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de toekomstige eigenaars en hun rechthebbers.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Artikel 1 - Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de balkons, ramen en leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

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

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters, de balkons en op de terrassen geen uithangborden (behoudens

dat een privaatief te koop of te huur wordt aangeboden), reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het uithangen en drogen van linnen is verboden op de terrassen aan de voorzijde van het gebouw.

Alle ramen worden voorzien van dezelfde gordijnen, zichtbaar van de straat.

Artikel 3 - Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

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

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

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 4 - Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 5 - Rust

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

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

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

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden

voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

In de privatieve kavels mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebruikt worden in het privéleven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur,...).

Er bestaat geen andere beperking voor de apparatuur die op het handelsingeljkvloers mag worden gebruikt dan het feit dat ze geen storend karakter mag vertonen.

Artikel 6 - Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen mits goedkeuring van de algemene vergadering.

Artikel 7 - Bestemming van de privatieven

De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor privé-bewoning. Iedere vorm van handel evenals de uitoefening van een vrij beroep is er verboden.

Op het gelijkvloers mag zowel een handelszaak worden uitgbaat als een vrij beroep worden uitgeoefend. Het kan eveneens tot woning worden bestemd.

Elke handelsuitbating met een storende bestemming als dancing, nachtcafé, begrafenisonderneming, slagerij en/of viswinkel, enzovoort wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

De promotor-bouwheer is gerechtigd een modelappartement in te richten in het in aanbouw zijnde gebouw, ter bevordering van de verkoop van dit of een andere bouwproject, met alle gevolgen van dien, zoals het houden van opendeurdagen, het aanbrengen van specifieke reclame, enzovoort.

Artikel 8 - Reclame

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

Het is de eigenaars of huurders van de handelsruimte op het gelijkvloers evenwel toegelaten tot op vloerhoogte van de eerste verdieping een neon- of ander reclamebord te plaatsen. Er worden geen andere beperkingen opgelegd van afmetingen dan deze voorgeschreven door de bevoegde overheden en wat technisch haalbaar is. Deze reclame mag niet flitsend noch weerkaatsend zijn en mag evenmin lichtinval of andere hinder

teweegbrengen in de andere privatieven.

Het is de promotor-bouwheer toegelaten publiciteit aan te brengen teneinde de verkoop te bevorderen van het in aanbouw zijnde of een ander bouwproject. Na de verkoop en de afwerking van het bouwproject dient de promotor-bouwheer de publiciteit te verwijderen.

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

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

Artikel 9 - Opslag van stoffen

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

Artikel 10 - Schoonmaken

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

Artikel 11 - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de private delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Artikel 12 - Antennes

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Artikel 13 - Verhuizingen

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

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

Overgangs- en slotbepalingen

1° Overgangsbepalingen

De comparante anderzijds duidt op het ogenblik van de eerste verkoop ook de eerste syndicus aan.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparante anderzijds.

2° Aandeel kosten statuten

Met uitzondering van comparante enerzijds zal de verkrijger van een appartement of het handelsgeleijkvloers zijn aandeel moeten betalen in de kosten van onderhavige akte, te verhogen met de erop verschuldigde BTW.

3° Verklaringen in verband met de bodemtoestand.

a) De comparante enerzijds verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) Zij legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierboven beschreven perceel en dat werd afgeleverd door de OVAM op tweeëntwintig oktober negentienhonderd negenennegentig.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

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

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er voordien een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

*Dit attest vervangt alle vorige attesten.
te Mechelen, 22.10.1999"*

c) De comparante enerzijds verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan deze of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voorzover voorgaande verklaring door de comparante enerzijds te goeder trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich moeten nemen zonder dat comparante enerzijds hiervoor tot vrijwaring zal zijn gehouden.

4° Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

5° Keuze van woonplaats

De comparanten doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats, respectievelijk vennootschapszetel.

6° Volmacht tot verkopen

De grondeigenaars verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen, elk met de bevoegdheid afzonderlijk op te treden :

1° juffrouw Catherine LIMBOR, bediende, wonende te 8400 Oostende, Koninginnelaan 28;

2° mevrouw Sandy MATTON, bediende, wonende te 8400 Oostende, Prins Roselaan 177;

3° de heer André VAN DE KEERE, bediende, wonende te 8470 Gistel, Brouwerijstraat 4;

4° de heer Marc CAILLIAU, kandidaat-notaris, wonende te 8421 De Haan, Normandiëlaan 24;

5° de heer Marc PICAVET, notarieel medewerker, wonende te 8470 Gistel, Bergschuurstraat 6;

6° de heer Bart VERSLUYS, aannemer, wonende te 8450 Bredene, Kapellestraat 167/A,

wie zij gelasten om voor hen en in hun naam te verkopen, al hun aandelen en gerechtigheden in de hierboven beschreven grond, met uitzondering van tweehonderd vierenvijf-

tig/duizendsten (254/1.000sten) die de grondeigenaars zich voorbehouden en welke onverdeelde aandelen de juridische basis zullen vormen van de appartementen op de tweede en vijfde verdieping en de bergingen "2" en "5" in de kelderverdieping

De lasthebbers zullen het recht hebben :

- te verkopen in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die zij zullen goedvinden;

- alle wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erf-dienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

- het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de privatieven en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en dercharge te geven met of zonder indeplaatsstelling, het nemen van ambtshalve inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen van tenuitvoerlegging;

- van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling en uitvoering van verbintenissen, bij gebrek aan betaling, bij uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of in geval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te

wenden, zoals herverveiling ten laste van de in gebreke zijnde koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

- ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te ondertekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Oostende, op voormelde datum.

Na voorlezing van de akte en haar bijlagen, hebben de comparanten, in voorkomend geval vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notarissen, ondertekend.

(Volgen de handtekeningen.)

Geregistreerd te Oostende op het tweede kantoor de dato drieëntwintig december negentienhonderd negenennegentig vijftien bladen geen verzendingen boek 124 blad 79 vak 05 F. 1349/99. Ontvangen : DUIZEND FRANK (1.000 fr.) De Ontvanger (getekend) J. DE NAUW.

Ondergetekende notaris Marc Coudeville te Oostende bevestigt op zicht van officiële stukken door de wet vereist, dat de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte overeenstemmen met de door de wet vereiste stukken.

(Volgt de handtekening van notaris Coudeville)