

D.8330 CD

Ten jare tweeduizend en veertien, op dertig oktober. Voor ons, Meester Annelies Himpe, geassocieerde notaris, vennoot van de burgerlijke maatschap "Eric HIMPE-Annelies HIMPE, Geassocieerde Notarissen" met zetel te Ieper.

IS VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap **SOFIMO**, met zetel te 8800 Roeselare, Noordstraat 4, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0402.754.391, BTW-nummer BE 0402.754.391.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Arnold Callens te Bellegem op één juni negentienhonderd vijft zestig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien juni daarna onder nummer 20053, en waarvan de statuten, volgens verklaring van haar hierna genoemde vertegenwoordigers, voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Jan Platteau te Ieper op vijftien september tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf oktober daarna onder nummer 05141335.

Hier overeenkomstig de statuten vertegenwoordigd door twee bestuurders waaronder de gedelegeerd bestuurder, te weten:

-de Heer SUFFYS Pierre Julien Jules, nationaal nummer 38.10.01-035.27), geboren te Poperinge op één oktober negentienhonderd achtendertig, echtgenoot van Mevrouw Gemma Defoort, wonende te Ieper, Groenestraat 58, benoemd als bestuurder door de algemene vergadering van éénendertig mei tweeduizend en dertien, benoemd als gedelegeerd bestuurder door de raad van bestuur op éénendertig mei tweeduizend en dertien, samen gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vier juli daarna onder nummer 13102443

-Mevrouw SUFFYS Caroline Gemma Rosa, nationaal nummer 67.10.22-058.80, geboren te Gent op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zevenenzestig, uit de echt gescheiden, wonende te 8900 Ieper, Groenestraat 58, benoemd als bestuurder door de algemene vergadering van éénendertig mei tweeduizend en dertien, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vier juli daarna onder nummer 13102443.

Die optreedt in de hoedanigheid van syndicus van het hierna beschreven appartementsgebouw, in die hoedanigheid benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars de dato drieëntwintig september tweeduizend en dertien, van welke vergadering ons een kopie van de notulen wordt voorgelegd dat aan onderhavige

akte gehecht wordt,

en ons verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars in overeenstemming met artikel 577-8, § 4, 3° van het Burgerlijk Wetboek,

authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten besloten in de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden te Ieper op dertig augustus tweeduizend en dertien, en op drieëntwintig september tweeduizend en dertien, van welke vergaderingen ons een kopie van de notulen wordt voorgelegd die aan onderhavige akte gehecht wordt.

Comparant verklaart wat volgt:

De benaming van de vereniging en de ligging van het gebouw.

1. De mede-eigenaars maken deel uit van de Vereniging van mede-eigenaars genaamd "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Tivoli te Ieper, Tulpenlaan 49". De zetel van deze vereniging is gevestigd te Ieper, Tulpenlaan 49.

2. De akte houdende de statuten van het gebouw werd verleden voor Meester Marcel Delodder te Rumbeke op acht april negentienhonderd ééenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper op twintig april daarna boek 5025 nummer 21.

3. De Vereniging van mede-eigenaars heeft de rechtspersoonlijkheid verkregen daar voldaan is aan de vereisten gesteld door artikel 577-5, §1 van het Burgerlijk Wetboek. Zij is bekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0839.472.345.

4. Het gebouw is opgericht op een perceel grond gelegen te Ieper aan de hoek van de Tulpenlaan en de Sterrestraat, aldaar getekend Tulpenlaan 49, vroeger gekadastreerd te Ieper, derde afdeling, sectie E nummers 153/2/D/15 en 153/2/I/14 voor een oppervlakte van negen are vierenvierentig centiare (9a 44ca), thans gekadastreerd sectie E nummer 153/2/Y/21 voor een oppervlakte van acht are tweeënzeventig centiare (8a 72ca).

De lijst van de mede-eigenaars.

De syndicus verklaart dat volgende personen eigenaar zijn van een privatieve kavel in het gebouw, namelijk:

1/ De Heer **DERDE** Jan Frans José, nationaal nummer 57.11.17-069.16, geboren te Sint-Niklaas op zeventien november negentienhonderd zevenenvijftig, en zijn echtgenote, Mevrouw **HEYNDERICKX** Anne-Marie Eliane Marie-Antoinette Willy Emiel, nationaal nummer 57.10.09-112.12, geboren te Sint-Niklaas op negen oktober negentienhonderd zevenenvijftig, samenwonende te 8900 Ieper, Lijnwaadstraat 2.

2/ Mevrouw **THEUNINCK** Andréa Léona, nationaal nummer 49.01.06-288.83, geboren te Diksmuide op zes januari negentienhonderd negenenveertig, gescheiden, wonende te 8900 Ieper, Tulpenlaan 49 bus 2B.

3/ a) Mevrouw **VANOOST** Maria Helena Evelina, nationaal nummer 29.02.24-310.78, geboren te Wingene op vierentwintig februari negentienhonderd negenentwintig, ongehuwd, wonende te 8900 Ieper, Tulpenlaan 49 bus 3B.

b) Mevrouw **VERGOTE** Agnès Rosa, nationaal nummer 40.07.05-166.88, geboren te Zarren-Werken op vijf juli negentienhonderdveertig, weduwe van de heer Donald Gruwier, wonende te 8970 Poperinge, Boeschepestraat 41.

c) de Heer **VERGOTE** Antoine Leon Gustaaf, nationaal nummer 44.01.21-287.14, geboren te Zarren op éénentwintig januari negentienhonderd vierenveertig, echtgenoot van mevrouw Marleen Kemseke, wonende te 8800 Roeselare, Wilde-Kastanjestraat 13.

d) de Heer **VERGOTE** Noël Georges, nationaal nummer 48.12.25-359.80, geboren te Diksmuide op vijfentwintig december negentienhonderd achtenveertig, ongehuwd, wonende te 8020 Oostkamp, Rustoordstraat 26.

e) Mevrouw **VERGOTE** Rita Diana Cornelia, nationaal nummer 46.01.09-322.90, geboren te Zarren op negen januari negentienhonderd zesenvieftig, ongehuwd, wonende te 8800 Roeselare, Botermarkt 26 bus A013.

f) de Heer **VERGOTE** Johan Roger, nationaal nummer 53.04.14-313.20, geboren te Diksmuide op veertien april negentienhonderd drieënvijftig, echtgenoot van Mevrouw Monique Puype, wonende te 8610 Kortemark, Stadenstraat 87.

g) de Heer **VERGOTE** Dominiek Bernard, nationaal nummer 57.10.11-345.10, geboren te Roeselare op elf oktober negentienhonderd zevenenvijftig, weduwnaar van Mevrouw Doline Philips, wonende te 8630 Veurne, Rodestraat 17.

4/ De Heer **LAGACYSSE** Joost Marnix Peter, nationaal nummer 65.07.02-065.28, geboren te Ieper op twee juli negentienhonderd vijfenzestig, ongehuwd, wonende te 8900 Ieper, Haiglaan 32 bus C1A.

5/ De Heer **GOETHALS** Wout Helena Maurits, nationaal nummer 64.12.28-235.62, geboren te Roeselare op achtentwintig december negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd, wonende te 8900 Ieper, Tulpenlaan 49 bus 5B.

6/ Mevrouw **BEKAERT** Monique Irma, nationaal nummer 38.04.24-046.60, geboren te Ieper op vierentwintig april negentienhonderd achtendertig, weduwe van de Heer Valère Meeuws, wonende te 8900 Ieper, Tulpenlaan 49 bus 1A.

7/ De Heer **DEVOS** Lucien Michel Camille, nationaal nummer 25.03.03-325.34, geboren te Roesbrugge-Haringe op drie

tweede
dubbel blad

maart negentienhonderd vijftwintig, en zijn echtgenote, Mevrouw **DEGRAEVE** Albertine Cornelia, nationaal nummer 30.08.12-294-32, geboren te Proven op twaalf augustus negentienhonderd dertig, samenwonende te 8972 Poperinge-Proven, Blekerijweg 5.

8/ a) Mevrouw **HUYGHE** Eveline Emma Flavia, nationaal nummer 45.09.08-276.07, geboren te Roeselare op acht september negentienhonderd vijfenveertig, weduwe van de Heer Fredy Vanderjeugd, wonende te 8800 Roeselare, Getouwstraat 16.

b) de Heer **VANDERJEUGD** Bram Robert, nationaal nummer 76.09.03-127.84, geboren te Roeselare op drie september negentienhonderd zesenzeventig, ongehuwd, wonende te 8800 Roeselare, Getouwstraat 16.

9/ a) de Heer **VANDERJEUGT** Peter Camiel Hugo Cornelius, nationaal nummer 65.12.01-441.08, geboren te Ieper op één december negentienhonderd vijfenzestig, en zijn echtgenote, Mevrouw **VLAEMINCK** Claudine Maria Cornelia, nationaal nummer 65.08.28-324-63, geboren te Poperinge op achtentwintig augustus negentienhonderd vijfenzestig, samenwonende te 8904 Ieper-Boezinge, Diksmuidseweg 505A.

b) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **GARAGE VANDERJEUGT**, met zetel te 8904 Ieper-Boezinge, Diksmuidseweg 505A, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0462.685.743, BTW-nummer BE 0462.685.743

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Patrick Donck te Lo-Reninge op drie februari negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 februari daarna onder nummer 980228-391, en waarvan de statuten niet meer werden gewijzigd.

10/ Mevrouw **VICTOOR** Liliane Maria Julia, nationaal nummer 42.02.12-174.71, geboren te Ieper op twaalf februari negentienhonderd tweeënveertig, wonende te 8900 Ieper, Tulpenlaan 49 bus 4A, weduwe van de Heer Michel Knockaert, en haar drie kinderen: **KNOCKAERT** a) Filip Gerard Roger, nationaal nummer 63.06.24-273.81, ongehuwd, wonende te Ieper, Tulpenlaan 49/4A, geboren te Ieper op 24 juni 1963, b) Anne-Marie Chantal Cornelia, nationaal nummer 64.12.25-252.38, geboren te Ieper op 25 december 1964, wonende te Ieper, Tulpenlaan 49/4A, c) Nathalie Maria Cornelia, nationaal nummer 70.06.02-276.12, geboren te Ieper op 2 juni 1970, echtgenote van de Heer Gerdy Claeys, wonende te Ieper-Vlamertinge, Bellestraat 3.

De mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren.

De syndicus bevestigt dat de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren op de buitengewone algemene vergaderingen vermeld staan op de aanwezigheidslijst

waarvan een kopie hieraan gehecht blijft.

Hij verklaart dat deze algemene vergaderingen geldig hebben kunnen beraadslagen en besluiten omdat zij geldig werden samengeroepen en het door het reglement van mede-eigendom en de wet vereiste quorum op de vergadering aanwezig was.

Relaas van de vergadering.

De comparant verklaart, zoals blijkt uit de notulen, dat de buitengewone algemene vergaderingen van mede-eigenaars onder meer volgende besluiten hebben genomen:

1° verplaatsing van de zetel van de Vereniging van mede-eigenaars

De zetel van de vereniging wordt verplaatst naar de residentie "Tivoli" waartoe een brievenbus zal geplaatst worden in de hall op naam van de VME Tivoli.

- Deze beslissing werd genomen met eenparigheid van stemmen.

2° vastleggen van de periode van 15 dagen voor het houden van de algemene vergadering

De vergadering beslist de algemene vergadering jaarlijks te houden in de eerste 15 dagen van de maand oktober.

- Deze beslissing werd genomen met eenparigheid van stemmen.

3° wijziging van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement overeenkomstig de nieuwe wet op de mede-eigendom van twee juni tweeduizend en tien, gewijzigd bij de wet van dertien augustus tweeduizend en elf en van vijftien mei tweeduizend en twaalf, volgens kopie aan iedere eigenaar overgemaakt, als volgt:

- de bestaande statuten, rekening houdende met voormelde beslissingen onder littera 1° en 2°, werden ingelezen in een model van statuten aangepast aan de nieuwe wet op de mede-eigendom

- het huishoudelijk reglement werd bij onderhandse akte vastgesteld.

Bijgevolg wordt de tekst van de bestaande statuten vanaf bladzijde 3 "De vennootschap-komparante reikt ons, ondergetekende notaris, vervolgens de hierna opgesomde documenten uit..." tot en met bladzijde 25 "...alle toegangen vrij te laten." geschrapt en vervangen door volgende tekst:

<p style="text-align: center;">STATUTEN VAN HET GEBOUW (basisakte + reglement van mede-eigendom)</p>
--

De vennootschap-comparante verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

derde
dubbel blad

De statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen.

"BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "**Residentie Tivoli**".

RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie Tivoli, Tulpenlaan 49 te Ieper**". Zij heeft haar zetel in het gebouw, Tulpenlaan 49.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

De vereniging 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.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

De vennootschap-comparante verklaart dat zij bouwvergunning heeft bekomen (afgeleverd op naam van de Heer Robert Sabbe te Ieper, vorige eigenaar) ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper genomen op vier september negentienhonderd negenzestig, onder het nummer 69/173, beslissing die na-

dien verlengd werd door zelfde overheid en wel op zevenentwintig augustus negentienhonderd zeventig (dossier Stedenbouw nummer 077.639.68).

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door de vennootschap-comparante en ons, notaris:

a) het inplantingsplan van het appartementsgebouw en de zes, afzonderlijk van het hoofdgebouw, in één blok gebouwde autobergplaatsen, opgemaakt door de heer Jean Gits, architect wonende te Ieper, de Haerestraat, 4

b) aanzicht van de voorgevel (oostzijde) en van de zijgevel (noordzijde) van het appartementsgebouw

c) schema met de kennummering der tien kavels en tien autobergplaatsen

d) plan der benedenverdieping van het appartementsgebouw opgemaakt door zelfde architect, de heer Jean Gits uit Ieper

e) plan der verdiepingen eerste, tweede, derde, vierde en vijfde niveau van het appartementsgebouw opgemaakt door zelfde architect

f) beknopte beschrijvende staat der benedenverdieping en der typeverdieping op de vijf niveaus, alsmede beknopte beschrijving der te verwerken bouwstoffen.

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

STAD IEPER, derde afdeling.

Het op te richten gebouw zal opgetrokken worden te Ieper, hoek van de Tulpenlaan en de Sterrestraat, op het perceel grond gekend ten kadaster sectie E nummers 153/2/D/15 en 153/2/I/14 met een totale oppervlakte volgens kadaster van negen are vierenveertig centiare (9a 44ca).

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

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

Het appartementsgebouw bestaat uit een benedenverdieping (gelijkvloers) en vijf verdiepingen.

De privaatieve eigendommen van het appartementsgebouw zijn tien autobergplaatsen(waarvan er vier ingebouwd zijn in de benedenverdieping en zes ingeplant zijn aan de westzijde van het perceel, kant Sterrestraat) en tien appartementen waarvan twee per verdieping.

Het appartementsgebouw is aldus gesplitst in twintig

vierde
dubbel blad

kavels.

Artikel 2. Opsomming private kavelen.

A. WOONAPPARTEMENTEN, zijnde op elk der verdiepingen één tot en met vijf:

- het appartement gekenmerkt A bevattende inkom of hall, berging, woonkamer of living, keuken, badkamer, toilet (WC), drie slaapkamers en terras.
- het appartement gekenmerkt B bevattende eveneens inkom of hall, berging, woonkamer of living, keuken, badkamer, toilet (WC), drie slaapkamers en terras.

B. AUTOBERGPLAATSEN, of garages

1) Deel uitmakende van de benedenverdieping (gelijkvloers van het appartementsgebouw):

Vier in de benedenverdieping ingebouwde autobergplaatsen gekenmerkt met de nummers A1, A2, B1 en B2, gebouwd op elk der vier hoeken van gezegde benedenverdieping, zoals aangeduid op het hoger aangehaald en hierbij gevoegd plan der benedenverdieping.

2) Gelegen aan de noord-zijde van het perceel, kant Sterrestraat: Zes autobergplaatsen gekenmerkt met de nummers A3, A4, A5, B3, B4 en B5, zoals aangeduid op het hoger aangehaald en hierbij gevoegd plan met de nummering van de eigendommen.

C. NUMMERING.

De private eigendommen worden als volgt genummerd:

- 1) op de benedenverdieping de autobergplaatsen genummerd A1, A2, B1 en B2
- 2) op de eerste verdieping: de appartementen A1 en B1
- 3) op de tweede verdieping: de appartementen A2 en B2
- 4) op de derde verdieping: de appartementen A3 en B3
- 5) op de vierde verdieping: de appartementen A4 en B4
- 6) op de vijfde verdieping: de appartementen A5 en B5
- 7) afzonderlijk gebouwd in blok, aan de westzijde van het perceel grond, kant Sterrestraat, de autobergplaatsen A3, A4, A5, B3, B4 en B5.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Eeuwigdurend recht van op- en afrit.

De vennootschap-komparante vestigt ten voordele van alle eigenaars, huurders en/of gebruikers der autobergplaatsen een eeuwigdurend recht van op- en afrit en in- en uitrit voor rijtuigen van en naar de openbare weg over de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen.

Onder rijtuigen wordt verstaan: auto's, moto's, scooters, bromfietsen en rijwielen, kindercar's, met uitsluiting van vrachtwagens, kruiwagens, stootkarren en dergelijke. Dit recht van wegenis dient strikt geïnterpreteerd te worden in die zin dat slechts een doorgang wordt verleend en geen recht op parkeren noch tijdelijk stilstaan.

De rijtuigen dienen dadelijk in hun bergplaats gesteld te worden. Bij inrit van een der gebruikers naar zijn autobergplaats zal hij er zich steeds dienen van te vergewissen dat er geen hinder bestaat om in te rijden. In bevestigend geval zal hij voorrang verlenen aan het rijtuig dat zich zou begeven naar de openbare weg. Alle gebruik der gemene delen geschiedt steeds op eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker, die bijgevolg alleen verantwoordelijk blijft voor alle schade door hem veroorzaakt.

Erfdienstbaarheid van doorgang tot leidingen.

De vennootschap-komparante verklaart bij deze als eeuwigdurende erfdienstbaarheid in voordeel en ten laste van allen en iedere der privatieve eigendommen, waaruit het gebouw bestaat, te vestigen tot doorgang voor alle leidingen en schoorsteenpijpen nodig tot de uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggende en lateraalliggende lokalen.

Artikel 3. Onderdelen van privatieve 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 ondermeer hetgeen hierna is beschreven, te weten:

a) de elementen waaruit de kavels en hun privaatief toebehoren samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, ondermeer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen, met de elementen waarop zij rusten
- de bekleding der muren en de plafonnering
- de vensters begrijpende het raam en het glaswerk
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken
- de bekleding der terrassen
- de portaaldeuren en de deuren binnen de kavel
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk
- de sanitaire installaties
- de apparaten van parlofoon en van de deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) het toebehoren dienend tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindend, namelijk:

- de installaties van parlofoon en deuropener
- de bellen aan de ingang deur der appartementen
- de brievenbussen en boodschapkastjes in de gemeenschappelijke hall

behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

vijfde
dubbel blad

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

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

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

1) op de benedenverdieping (gelijkvloers): de gemeenschappelijke inkom met brievenbussen en boodschapkastjes, het sas, de trapzaal, de liftput, de dienstlokalen A en B alsmede de bergplaats.

2) op de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping de gemeenschappelijke hall met trapzaal.

3) in gans het gebouw: het trappenhuis, de lift, de liftschacht met toebehoren en de vuilniskokers.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijk ondermeer de hieronder opgesomde zaken:

a) zaken in algemene onverdeeldheid tussen alle eigenaars, zonder onderscheid, zoals:

- het bebouwd en het open terrein; de grondvesten en de zware muren; het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk

- de vliering buiten de privé-lokalen

- de bekleding en de versiering der gevels; de ruwbouw van de terrassen evenals de borstweringen, de leuning en het traliewerk

- de schoorsteenpijpen

- de gewelven

- het dak met zijn bekleding en afvoerbuizen

- het buizennet der riolering en de putten

- de leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de verscheidene gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon en de televisie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich bevinden buiten de kavels die zij bedienen

- het trappenhuis, de lift, de liftschacht met toebehoren

- de parlofoon, de deuropener en de bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen

- in het algemeen alle delen van het appartementsgebouw die ten gebruike van alle erven zijn.

In voornoemde zaken zijn de eigenaars gerechtigd in de verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in afdeling 4, hierna.

b) gemeenschappelijke elementen tussen twee erven:

- de muren die twee kavels scheiden, voor zover zij niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben (idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld).

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

zesde
dubbel blad

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend eenheden.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn bepaald naar de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben, en dit als volgt:

Benedenverdieping:

Autobergplaats A1: honderd/tienduizendsten: 100/10.000

Autobergplaats A2: honderd/tienduizendsten: 100/10.000

Autobergplaats B1: honderd/tienduizendsten: 100/10.000

Autobergplaats B2: honderd/tienduizendsten: 100/10.000

Eerste verdieping:

appartement A1: negenhonderd/tienduizendsten: 900/10.000

appartement B1: negenhonderd/tienduizendsten: 900/10.000

Tweede verdieping:

appartement A2: negenhonderd/tienduizendsten: 900/10.000

appartement B2: negenhonderd/tienduizendsten: 900/10.000

Derde verdieping:

appartement A3: negenhonderd/tienduizendsten: 900/10.000

appartement B3: negenhonderd/tienduizendsten: 900/10.000

Vierde verdieping:

appartement A4: negenhonderd/tienduizendsten:	900/10.000
appartement B4: negenhonderd/tienduizendsten:	900/10.000
<u>Vijfde verdieping:</u>	
appartement A5: negenhonderd/tienduizendsten:	900/10.000
appartement B5: negenhonderd/tienduizendsten:	900/10.000
<u>Afzonderlijk in blok gebouwd, aan de noord-zijde van het perceel grond, kant Sterrestraat:</u>	
autobergplaats A3: honderd/tienduizendsten:	100/10.000
autobergplaats A4: honderd/tienduizendsten:	100/10.000
autobergplaats A5: honderd/tienduizendsten:	100/10.000
autobergplaats B3: honderd/tienduizendsten:	100/10.000
autobergplaats B4: honderd/tienduizendsten:	100/10.000
autobergplaats B5: honderd/tienduizendsten:	100/10.000
totaal: tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

De aanbesteding der gemene delen zoals hierboven vastgesteld zal nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil ook zou komen te ontstaan tussen de verscheidene privatieven tengevolge van veranderingen of ombouwing die in gelijk welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing der algemene vergadering, genomen met de door de wet vereiste meerderheid, zoals bepaald in artikel 34 hierna.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden hun respectievelijke kavels onder te verdelen en een deel ervan, zelfs aan een medegerechtigde af te staan.

Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorend aan een zelfde eigenaar is toegelaten, mits naleving van het hieronder bepaalde in artikel 4.

Artikel 3. Uitzicht van private kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen

indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Hierbij worden ondermeer bedoeld: de ramen van de vensters, de vensterruiten aan de voorgevel, de portaaldeuren die toegang verlenen tot de kavels over het gemeenschappelijk trappenhuis en de gemeenschappelijke gangen.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privaatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

De naam- en beroepsplaten van de huisgenoten, aangebracht op de deuren die tot de kavels toegang verlenen dienen te voldoen aan de voorschriften vastgelegd door de algemene vergadering

Aan de vensters van de voorgevels mogen enkel blinden aangebracht worden waarvan het model door de algemene vergadering goedgekeurd wordt.

De vennootschap-komparante behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, op een goed geschikte plaats en in duurzame materialen een plaat aan te brengen met de melding "Realisatie N.V. SOFIMO".

Het aanbrengen van berichten van verkoop of verhuring van een kavel dient te geschieden in overeenstemming met de beslissingen der algemene vergadering die de plaats bepaalt waar deze berichten dienen te worden aangebracht, alsmede het model en de maximum grootte van deze berichten.

In de gemeenschappelijke inkom dienen gemeenschappelijke panelen geplaatst voor het aanbrengen der naamborden van de huisgenoten. Deze naamborden mogen enkel de naam, het beroep, de verdieping en de ontvangstdagen en -uren vermelden.

Het model van deze borden wordt door de algemene vergadering bepaald.

Artikel 4. Werken aan privaatieve kavels.

Wanneer werken aan privaatieve kavels het esthetisch uitzicht van het gebouw of de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering

zevende
dubbel blad

van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan. De algemene vergadering mag de uitvoering der werken onderwerpen aan het toezicht van voornoemde architect, wiens erelonen ten laste zijn van de belanghebbende eigenaars. Op zelfde eigenaar blijft steeds de verantwoordelijkheid rusten voor de schade die kan voortvloeien uit de uitvoering der werken.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

Alle appartementen zijn uitsluitend voor bewoning bestemd. Een beroep mag echter in de woonappartementen uitgeoefend worden, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling en mits toelating van de algemene vergadering beraadslagend zoals voorzien in artikel 34.

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

De eigenaars dragen er zorg voor de schouwen van hun vertrekken te laten vegen telkens dit nodig blijkt.

De huisgenoten dienen hun kavels te bewonen zoals een goed huisvader. Ze dienen zich te onthouden van elke luidruchtigheid. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisie-apparaten dient steeds te geschieden op een wijze die de andere eigenaars niet kan storen. Zijn niet toegelaten de motoren die niet bestemd zijn tot het bedienen van huishoudelijke apparaten of het uitoefenen van een goedgekeurd beroep;

Alle maatregelen ter bestrijding van stoornissen dienen door de gebruikers van apparaten te worden genomen ondermeer de uitrusting der elektrische apparaten tegen de parasieten.

Dieren worden slechts toegelaten wanneer ze niet hinderlijk zijn voor de huisgenoten. Deze kwestie wordt uitsluitend beoordeeld door de algemene vergadering, beslissende bij eenvoudige meerderheid.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen

"zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

achtste
dubbel blad

mede-eigenaars.

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

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

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het opvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit

negende
dubbel blad

het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Een uitzondering wordt gemaakt voor:

a) de verdeling van de lasten voor lift, trappenhuis, liftschacht met toebehoren en tuin. Tot deze lasten worden gerekend deze die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing van de trap en trappenhuis, de lift en de liftschacht, de machines der lift met alle daarbij begrepen toebehoren, het verbruik van water en elektriciteit op de gemeenschappelijke tellers, het weghalen, ledigen en reinigen der vuilnisbakken alsmede alle lasten in verband met het aanleggen en het onderhoud van de tuin. Tot al deze kosten, lasten en schulden wordt door de belanghebbende eigenaars bijgedragen, elk voor tien/honderdsten (10/100).

b) de lasten betreffende de oprit en de toegang tot de garages (zijnde de lasten die verband houden met het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing van de oprit en de toegang tot de garages). De verdeling van deze lasten geschiedt onder elk der eigenaars, voor zover en in de mate dat ze normaal van de te herstellen delen gebruik maken.

c) de verdeling van de lasten betreffende de zes garages, gebouwd in blok, afzonderlijk van het hoofdgebouw, langs de noordzijde van het perceel, die voortvloeien uit de constructie zelf en de dakbedekking. De verdeling van deze kosten gebeurt evenredig onder deze zes kavels. Vanzelfsprekend nemen deze zes kavels geen aandeel in de algemene kosten betrekking hebbende op het hoofdgebouw.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars,

in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

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

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

De betaling van de voorziening of provisie wordt driemaandelijks door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie

tiende
en laatste
dubbel blad

ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 20. Overdracht van een kavel.

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, als-

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de

periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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 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 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover 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 de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 22. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de

uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

De syndicus vertegenwoordigt de eigenaars zonder blijk te moeten geven van een voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering. Hij sluit de overeenkomsten af, vereffent de premies, int de vergoedingen en geeft er kwijting voor.

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging

worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. Bevoegdheid.

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

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

a.de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,

b.het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c.de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d.de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e.de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwij-

ting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand oktober, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

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.

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 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 bijeen-

roepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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 §3. 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 30. Samenstelling algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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 31. Quorum.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene ver-

gadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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;

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 gemeene 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 ver-

gadering 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 35. Notulen van de algemene vergaderingen - 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 aanwezige secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

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

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

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

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

register kan inzien.

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

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

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

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 na- dat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eige- naars 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 ogen- blik van de verzending gekende adres, worden geacht re- gelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eige- naars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan der- den op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, on- verwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de alge- mene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergade- ring staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks ver- haal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangele- genheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aande- len daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 37. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereni- ging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargeno- men.

Artikel 38. Benoeming.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergade- ring.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukke- lijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit

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

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

De 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.

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

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 39. 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 ge-

deelten 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. 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 raadszittingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld; 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 maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

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

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

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

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

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

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

vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

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

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

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

Artikel 40. Bevoegdheid.

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

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn op-

dracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 42. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering kan naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, een Raad van mede-eigendom inrichten, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

De commissaris wordt benoemd voor drie jaar.

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergade-

ring 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.

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 47. Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.”

- Deze beslissing werd genomen met éénparigheid van stemmen.

Bevestiging van identiteit.

De notaris waarmerkt de identiteit van de comparant op de wijze als bepaald door de Hypotheekwet.

Hij waarmerkt de identiteit van de comparant zoals voorgeschreven door de Organieke Wet Notariaat.

Waarvan akte, verleden te Ieper.

Na integrale voorlezing en toelichting heeft de comparant deze akte ondertekend samen met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd 20 rol geen verzending
te 1STE KANT.REG.IEPER, de 05/11/2014
boek 185, blad 74, vak 9
Ontvangen 50,00 euro

**VERSLAG VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN
MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE TIVOLI TE IEPER
gehouden op vrijdag 30 augustus 2013 om 17u te Ieper, Bo-
terstraat 46.**

De mede-eigenaars zijn in buitengewone algemene vergade-
ring samen op uitnodiging van de syndicus. De uitnodigun-
gen werden verstuurd aan alle eigenaars met vermelding
van de dagorde.

DAGORDE

**1. Verwelkoming en ondertekening van de aanwezigheids-
lijst.**

De aanwezigheidslijst toont aan dat bij de aanvang van de
vergadering tien (10) eigenaars aanwezig of vertegenwoor-
digd zijn. Samen bezitten zij duizend (1000) aandelen elk
of in totaal tienduizend (10.000) aandelen.

Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering
rechtsgeldig kan plaatsvinden en haar beslissingen bind-
dend zijn zo voor de huidige als toekomstige eigenaars.

De syndicus verwelkomt de aanwezigen en vraagt om een
voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoe-
men.

2. Samenstelling van het bureau.

Worden aangesteld:

als voorzitter: Lucien Devos

als secretaris: Claudine Vlaemynck

**3. Toelichting nieuwe wet op de mede-eigendom dd. 2 juni
2010, gewijzigd bij de wet van 13 augustus 2011 en van 15
mei 2012, met bijhorende beslissingen:**

Notaris Eric Nimpe geeft toelichting met betrekking tot de
nieuwe wet op de mede-eigendom met voorlegging ter be-
slissing aan de vergadering van het volgende:

- verplaatsing van de zetel van de Vereniging van mede-
eigenaars naar Tulpenlaan 49 bus 4A te Ieper

De vergadering besluit de zetel te verplaatsen naar
Tulpenlaan 49 bus 4A te Ieper.

De vergadering besluit omtrent dit punt pas een
beslissing te nemen in de vergadering waarbij een nieuwe
syndicus wordt aangesteld.

Resultaat van de stemming:

ja: 10

neen: 0

onthouding: 0

- aanbieding van het ontslag door de huidige syndicus

eerste blad




De heer Michel Knockaert bied zijn ontslag als syndicus aan.

Resultaat van de stemming:

ja: 10

neen: 0

onthouding: 0

De vergadering besluit over de décharge van zijn gevoerde bestuur te beslissen bij de eerste vergadering die gehouden wordt na de vergadering waarin de syndicus wordt aangesteld.

Resultaat van de stemming:

ja: 0

neen: 3

onthouding: 2

- benoeming van een syndicus.

De vergadering beslist met unanimiteit om de benoeming van een nieuwe syndicus te doen op een nieuwe algemene vergadering die zal gehouden worden op maandag 23 september 2013 om 19u ten kantore van notaris Eric Hinge te Ieper.

- benoeming van een commissaris van de rekeningen

De vergadering beslist pas een rekeningcommissaris voor het maatschappelijk jaar 2014 te benoemen op de algemene vergadering zoals hierboven vermeld.

Resultaat van de stemming:

ja: 10

neen: 0

onthouding: 0

- vastleggen van het bedrag waarboven mededinging vereist is

De vergadering besluit hierover maar te beslissen op voormelde vergadering van 23 september 2013.

Resultaat van de stemming:

ja: 10

neen: 0

onthouding: 0

- vastleggen van de periode van 15 dagen voor het houden van de algemene vergadering

De algemene vergadering zal jaarlijks gehouden worden in de eerste 15 dagen van de maand oktober.

Resultaat van de stemming:

ja: 10

neen: 0

onthouding: 0

- wijziging van inzage-recht van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

De vergadering besluit hierover naar te beslissen op voornemde vergadering van 22 september 2013.

Resultaat van de stemming:

ja: 13

neen: 0

onthouding: 0

- wijziging van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement overeenkomstig de nieuwe wet op de mede-eigendom door de specifieke bepalingen van de bestaande statuten in te lezen in een model van statuten aangepast aan voornemde wet, volgens kopie aan iedere eigenaar overgemaakt.

De gewijzigde basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement werden door de syndicus vooraf aan alle mede-eigenaars overgemaakt. De stukken zijn opgemaakt door Notaris Eric Kinge te Ieper.

De bestaande statuten werden ingelezen in een model van statuten aangepast aan de nieuwe wet op de mede-eigendom. Het huishoudelijk reglement werd bij onderhandse akte vastgesteld.

De vergadering keurt daarop de gewijzigde basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement goed.

Resultaat van de stemming:

ja: 13

neen: 0

onthouding: 0

4. Toelating tot het vestigen van een erfdiensbaarheid in voordeel van Gaselwest voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse kabels voor elektriciteit en een recht van doorgang voor het personeel dat voor haar werkt, volgens het plan 1004091 dd. 20/04/2010 van landmeter Marc Feys te Poperinge en aan de voorwaarden zoals opgenomen in de onderhandse overeenkomst dd. 20/04/2010.

De vergadering besluit hier pas over te beslissen nadat zij een liggingsplan van voornemde cabine heeft, alsook voldoende kennis heeft van het juridisch statuut van deze cabine.

Resultaat van de stemming:

ja: 13

neen: 0

ontkouding: 0

De vergadering wordt gesloten om 18u20.

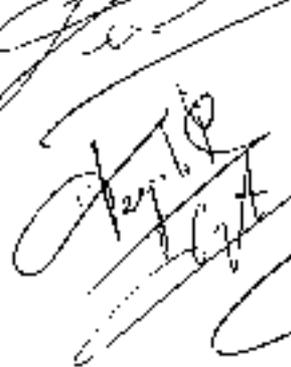
Na voorlezing worden de notulen ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars.

De voorzitter,

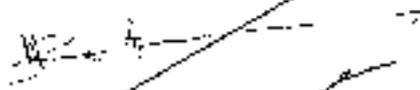
De secretaris,

De nog aanwezige eigenaars.

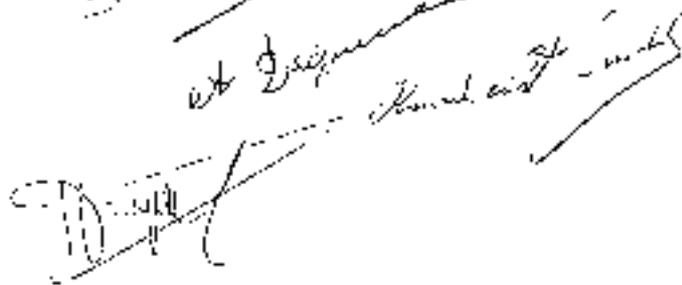
 

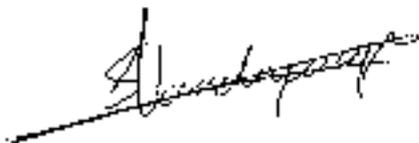
 

titulaire lid



ex De Krom













VOLMAGT

Ondergetekende(n)... *A. Stuyt*

Eigenaar(s) van het appartement nr. *A.3* en garage nr. *A.2*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* / *10.000* sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan... *Johan Stuyt*

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op vrijdag 30 augustus 2013 om 17u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpé, Bolsterstraat 46 te Ieper.

Datum. ... *14-8-2013*

Handtekening volmachtgever

A. Stuyt

Handtekening volmachtdrager

J. Stuyt

E. Himpé

[Handwritten signature]

VOLMACHT

Ondergetekende(n),... *Antoine Verpide*

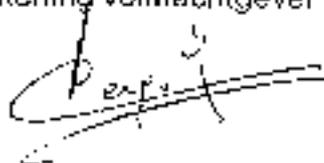
Eigenaar(s) van het appartement nr *A3* en garage nr. *A2*,
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1.000* /10.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan *Vanorst Maria Helena*
(Himpe)

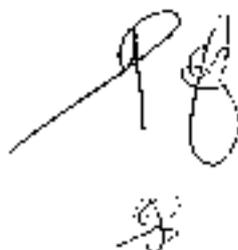
om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op vrijdag 30 augustus 2013 om 17u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

Datum, *22/08/13*

Handtekening volmachtgever



Handtekening volmachtdrager



VOLMACHT

Ondergetekende(n) ... *Kerjole Rita*

Eigenaar(s) van het appartement nr. A.3 en garage nr. A.4
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met ... 1000 / 10.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan ... *Eric en Annelies Himpe*

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op vrijdag 30 augustus 2013 om 17u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

Datum ... *27/8/13*

Handtekening volmachtgever

Kerjole Rita

Handtekening volmachtdrager

Eric en Annelies Himpe

Kerjole Rita

SR

VOLMACHT

Ondergetekende(n), *M. R. C. T. L. De Munster*

Eigenaar(s) van het appartement nr. *A.3* en garage nr. *A.2*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* / 10.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan... *Kenneth D.*

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op vrijdag 30 augustus 2013 om 17u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper

Datum, ... *15/7/2013*

Handtekening volmachtgever

Handtekening volmachtdrager

M. R. C. T. L. De Munster

Kenneth D.

M. R. C. T. L. De Munster

M

VOLMACHT

Ondergetekende(n).... *Gram Vanderijngot*

Eigenaar(s) van het appartement nr *B.3* en garage nr *B.3*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met ~~1600~~ /10.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan... *Thuyzbe, Eveline*

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op vrijdag 30 augustus 2013 om 17u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annel es Himpe, Doterstraat 46 te Ieper

Datum, *28 augustus 2013*

Handtekening volmachtgever



Handtekening volmachtdrager



VOLMACHT

Ondergetekende(n),...

GUSTHAALS WOUT

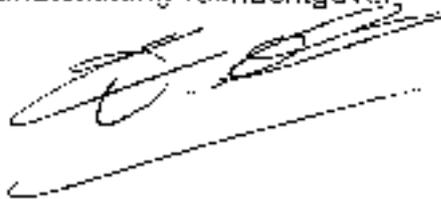
Eigenaar(s) van het appartement nr. *A5* en garage nr. *A4*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* / 10.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan... *Liliane*
Victor

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op vrijdag 30 augustus 2013 om 17u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

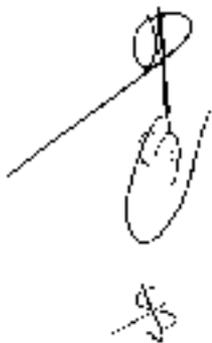
Datum, ... *29/08/2013*

Handtekening volmachtgever



Handtekening volmachtdrager

Liliane Victor



8800 Roeselare
Noël Vergote
Rustoordstraat 26
8020 Oostkamp
Johan Vergote
Stadenstraat 87
8610 Kortemark
Dominiek Vergote
Rodestraat 17
8630 Veurne

[Handwritten signature]

appartement A4 900
garage B1 100

Jocst Lagacyse
Haiglaan 32 bus 1A
8900 Ieper

J.C.

appartement A5 900
garage A4 100

Wout Goethals
Tulpenlaan 49 bus 5B
8900 Ieper

[Handwritten mark]

appartement B1 900
garage A3 100

Monique Bekaert
Tulpenlaan 49 bus 1A
8953 Houvellaand-Wijtschate

[Handwritten mark]

appartement B2 900

Lucien Devos en Albertine Degraeve

[Handwritten signature]

garage B4 100

Blekerijweg 5
3972 Poperinge-Proven

appartement B3 900
garage B3 100

Eveline Huyghe
Getouwstraat 16
3800 Roeselare
Bram Vanderjeugd
Getouwstraat 16
3800 Roeselare

appartement B4 900
garage B2 100

Michel Knockaert en Liliane victoor
Tulpenlaan 49 bus 4A
8900 Ieper

appartement. P5 900
garage B5 100

Peter Vanderjeugt en Claudine Vlaeminck
Diksmuidseweg 505A
8904 Ieper-Boezinge
BVBA Garage Vanderjeugt
Diksmuidseweg 505A
8904 Ieper-Boezinge

totaal 10.000



**VERSLAG VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN
MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE TIVOLI TE IEPER
gehouden op maandag 23 september 2013 om 19u te Ieper,
Boterstraat 46.**

De mede-eigenaars zijn in buitengewone algemene vergadering samen op uitnodiging van notaris Eric Hinge. De uitnodigingen werden verstuurd aan alle eigenaars met vermelding van de dagorde.

DAGORDE

1. Verwelkoming en ondertekening van de aanwezigheidslijst.

De aanwezigheidslijst toont aan dat bij de aanvang van de vergadering alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Samen bezitten zij 10.000 aandelen.

Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en haar beslissingen bindend zijn zo voor de huidige als toekomstige eigenaars.

De notaris verwelkomt de aanwezigen en vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen.

2. Samenstelling van het bureau.

worden aangesteld:

als voorzitter: Claudine Vlaeminck
als secretaris: Wout Goethals

3. Benoeming van een nieuwe syndicus.

De vergadering benoemt "Sotimo" te Ieper tot nieuwe syndicus voor een periode van één jaar tot aan de volgende jaarvergadering.

Resultaat van de stemming:

ja: 7

neen: 3

onthouding: 0

4. Verplaatsing van de zetel van de Vereniging van mede-eigenaars.

De zetel van de vereniging wordt verplaatst naar de residentie "Tivoli", waaraan een brievenbus zal geplaatst worden in de hall op naam van de VME Tivoli.

Resultaat van de stemming:

ja: 10

neen: 0
onthouding: 0

5. Benoeming van een commissaris van de rekeningen.

Tot commissaris van de rekeningen wordt benoemd mevrouw Anne-Marie Heynderickx.

Resultaat van de stemming:

ja: 10
neen: 0
onthouding: 0

6. Vastleggen van het bedrag waarboven mededinging vereist is.

De vergadering beslist dat mededinging vereist is vanaf een bedrag van tweeduizend euro (€ 2.000,00).

Resultaat van de stemming:

ja: 10
neen: 0
onthouding: 0

7. Wijze van inzage-recht van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

De vergadering beslist de wijze van inzage-recht op de eerstkomende vergadering met de nieuwbenoemde syndicus overeen te komen.

Resultaat van de stemming:

ja: 10
neen: 0
onthouding: 0

8. Toelating tot het vestigen van een erfdienstbaarheid in voordeel van Gaselwest voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse kabels voor elektriciteit en een recht van doorgang voor het personeel dat voor haar werkt, volgens het plan 1004091 dd. 20/04/2010 van landmeter Marc Feys te Poperinge en aan de voorwaarden zoals opgenomen in de onderhandse overeenkomst dd. 20/04/2010.

De vergadering beslist om hieromtrent voorlopig geen beslissing te nemen en gelast de nieuwe syndicus om meer informatie in te winnen omtrent de bestaande regeling met de elektriciteitsmaatschappij.

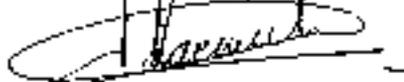
Resultaat van de stemming:

ja: 10
neen: 0
onthouding: 0

9. Varia.

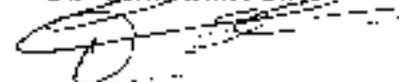
De vergadering wordt gesloten om twintig uur twintig.
Na voorlezing worden de notulen ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars.

De voorzitter



De nog aanwezige eigenaars.

De secretaris



VOLMACHT

Ondergetekende(n)....

*Wim de Vos, DEGRAEVE
Collectieve
P&F2 PROVEN*

Eigenaar(s) van het appartement nr. B.2 en garage nr. B4
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* 110.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan...

Meur. Michel KNOCKDEERT-VICTOR Le kler.

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op maandag 23 september 2013 om 19u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

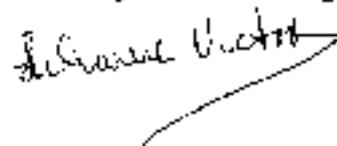
Datum, *17/09/13*

Handtekening volmachtgever



A Degraeve

Handtekening volmachtdrager



VOLMACHT

Ondergetekende(n), *L AGACYSSE JEOST*

Eigenaar(s) van het appartement nr. *A4* en garage nr. *B1*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* 10.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan. *DOCTOR LILIANE*

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op maandag 23 september 2013 om 19u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

Datum, *18 September 2013*

Handtekening volmachtgever

Handtekening volmachtdrager

VOLMACHT

Ondergetekende(n) ... *Dominiek Vergeet*

Eigenaar(s) van het appartement nr. *A3* en garage nr. *A2*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* / *10.000* stem in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan... *Johan Vergeet*

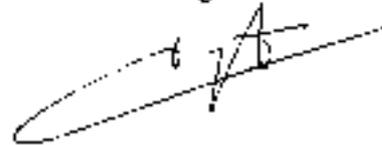
om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op maandag 23 september 2013 om 19u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

Datum, ... *14 - 09 - 2013*

Handtekening volmachtgever



Handtekening volmachtdrager



VOLMACHT

Ondergetekende(n),... *Rita Verjoli*

Eigenaar(s) van het appartement nr. *A.3* en garage nr. *A.2*,
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* / 10.000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan *Maarck de laet* / *Maarck de laet*

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op maandag 23 september 2013 om 19u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

Datum, *23/09/2013*

Handtekening volmachtgever

Rita Verjoli

Handtekening volmachtdrager

[Handwritten signature]

VOLMACHT

Ondergetekende(n).... Antwine Verpeter

Eigenaar(s) van het appartement nr. 9.3 en garage nr. 9.2
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met ~~12.500~~ 10.000 sten in de
gemene delen

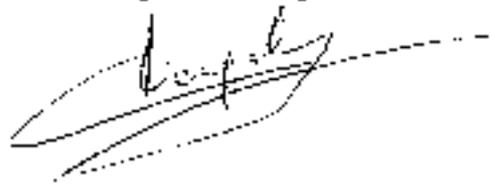
Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan... Vandecast Hanneke Wille
Boudina

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algomene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op maandag 23 september 2013 om 19u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 48 te Ieper.

Datum... 16/09/13

Handtekening volmachtgever

Handtekening volmachtdrager



VOLMACHT

Ondergetekende(n)... *Sygnis Verigote*

Eigenaar(s) van het appartement nr. *A.3* en garage nr. *A.2*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1000* / 10 000 sten in de
gemene delen

Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan... *Johan Verigote*

om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op maandag 23 september 2013 om 19u op het kantoor van Notarissen
Eric en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

Datum, *14/9/2013*

Handtekening volmachtgever

Sygnis Verigote

Handtekening volmachtdrager

Johan Verigote

[Handwritten mark]

VOLMACHT

Ondergetekende(n), *Bram Van Aeljunga*

Eigenaar(s) van het appartement nr. *B 3* en garage nr. *B 3*
gelegen in de Residentie Tivoli te Ieper met *1.000 / 10.000* sten in de
gemene delen

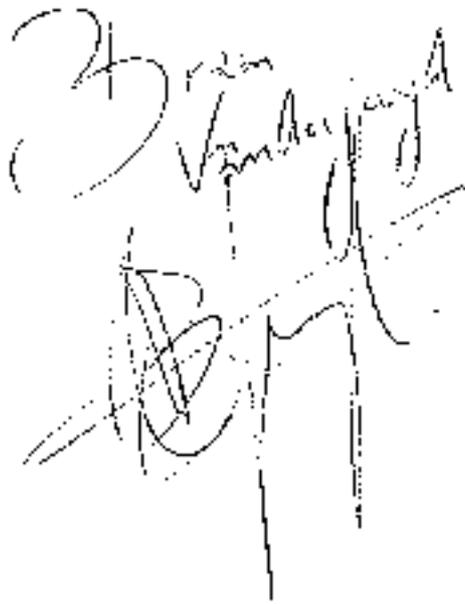
Geeft (geven) hierbij uitdrukkelijk volmacht aan *Huyghe Eveline*

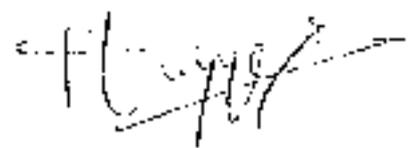
om aanwezig te zijn en te kunnen stemmen in naam van de eigenaar(s) op
de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars die plaats
heeft op maandag 23 september 2013 om 19u op het kantoor van Notarissen
Enc en Annelies Himpe, Boterstraat 46 te Ieper.

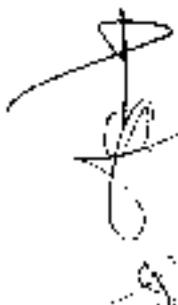
Datum, ... *16/09/2013*

Handtekening volmachtgever

Handtekening volmachtdrager

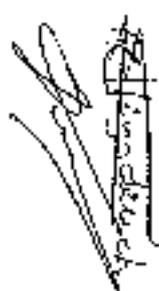
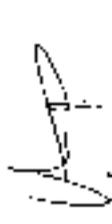
Bram Van Aeljunga


Huyghe Eveline




BILTINGEWONNE ALGEMENE VERGADERING VAN 23 SEPTEMBER OM 19U

AANWEZIGHEIDSLIJST

Privatief	Aandeel	Eigenaar	Handtekening
Appartement A1 garage A5	900 100	Jan Derde en Anne-Marie Heynderickx Lijwaaistraat 2 8900 Ieper	
Appartement A2 garage A1	900 100	Andréa Theuninck Tulpenlaan 49 bus 2B 8900 Ieper	
Appartement A3 garage A2	500 100	Maria Vanooost Tulpenlaan 49 bus 3B 8900 Ieper Agnès Vergote Eeschepestraat 41 8970 Poporinge Antoine Vergote Wilde-Kastanjestraat 13 8800 Roeselare Rita Vergote Botermarkt 26 bus A013	   

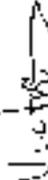
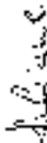


8800 Roeselare
Noël Vergote
Rustoordstraat 26
8020 Costkamp
Johan Vergote
Stadenstraat 82
8610 Kortemark
Dominiek Vergote
Rodestraat 17
8630 Veurne



appartement A4 900
Garage B1 100

Jooat Lagacysse
Haiglaan 32 bus CIA
4900 Ieper



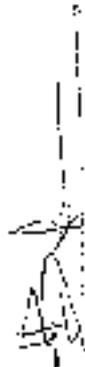
appartement A5 900
Garage A4 100

Wout Gonthals
Tulpenlaan 49 bus 5B
8200 Ieper



appartement B3 900
Garage A3 100

Monique Bekaert
Tulpenlaan 49 bus 1A
8953 Heuvelland-Wijtschate



appartement B2 900

Lucien Devos en Albertine Degraeve



Garage B4 100 Blekerijweg 5
8972 Poperinge-Proven



appartement B3 900 Evcline Huyghe
Garage B3 100 Getouwstraat 16
8800 Roeselare
Bram Vanderjeugd
Getouwstraat 16
8800 Roeselare

appartement B4 900 Michel Knockaert en Lilliane Victoor
Garage B2 100 Tulpenlaan 49 bus 4A
8900 Ieper *Handwritten: Michel Knockaert en Lilliane Victoor*

appartement B5 900 Peter Vanderjeugt en Claudine Vlaeminck
Garage B3 100 Diksmuidseweg 505A
8904 Ieper-Boezinge
BVBA Garage Vanderjeugt
Diksmuidseweg 505A
8904 Ieper-Boezinge



total 10.000



Geregistreerd 13 rol geen verzending
te 1STE KANT.REG.IEPER, de 05/11/2014
boek 46, blad 78, vak 19
Ontvangen 100,00 euro

Overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper

de 5 november 2014 onder referte 63-T-05/11/2014-05836

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT