

## **GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE RESIDENTIE XANADU**

**Onderhands goedgekeurd op de algemene vergadering van  
13 juni 2015.**

Voor ons Meester **Peter CALLIAUW**, Notaris met standplaats te Gent (Mariakerke), vervangende zijn ambtgenoot, Meester **Christophe DELRIVE**, Notaris met standplaats te Gent, wettelijk belet ratione personae;

### **IS VERSCHENEN:**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"IMMO DE PANNE SYNDIC"**, met zetel te 8660 De Panne, Duinkerke-  
laan 33, hebbende als ondernemingsnummer 0829.084.041;

Opgericht bij akte verleden voor meester Jean-Pierre Lesage, notaris te Hooglede op 6 september 2010, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 17 september daarna onder het nummer 10136970;

Alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, bekendgemaakt bij de oprichting als voren, de heer **DELRIVE Frédéric André Jos**, geboren te Veurne op 21 januari 1980, wonende te 8620 Nieuwpoort, Parklaan 13;

Alhier verschijnend in zijn hoedanigheid van Syndicus van de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie "XANADU", zijnde **"Vereniging van de Mede-Eigenaars Golfstraat 2 te 8660 De Panne"**, hebbende als ondernemingsnummer 0892.514.024;

Benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 14 juni 2014.

Welke comparant voorafgaandelijk aan de wijziging van de basisakte, voorwerp dezer, het volgende heeft verklaard:

### **VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:**

- Dat de algemene vergadering van 14 juni 2014 van de Vereniging van de Mede-Eigenaars (VME) van de voormelde residentie de beslissing heeft genomen de oorspronkelijke statuten die verleden werden voor meester Serge VAN DAMME, notaris te De Panne, op 23 augustus 2007, aan te passen aan de Wet van 2 juni 2010;

- dat ingevolge voormelde basisakte het hogervermeld complex met de grond juridisch werd verdeeld in afzonderlijke eigendommen, begrijpende elk dezer de privatieve eigendom van de ruimten waaruit zij zijn samengesteld, met daarbij voor elk van hen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid een aantal eenheden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en in de bouw alsook in de grond ;

- dat bij beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van **13 juni 2015** waarvan een uittreksel aan deze wordt gehecht (doch zonder er mee te worden overgeschreven) de mede-eigenaars hebben besloten na ieder artikel te hebben

besproken de wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijk statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom), teneinde deze in overeenstemming te brengen met de nieuwe wetgeving terzake;

- dat de syndicus in de voormelde vergadering volmacht ontving om over te gaan tot het ondertekenen van de akte wijziging ten overstaan van een notaris;

#### **I. AANPASSING BASISAKTE:**

##### **"Gemeenschappelijke delen samenstelling**

Voorwerp van mede-eigendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privaatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

1) de volledige grond;  
2) de grondvesten;  
3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als verticale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemeenschappelijke delen, de buitenwand van de kelder verdiepingen; de balkons en terrassen.

4) de daken en hun goten; alle verdichtingen van platte daken, inclusief de verdichting van de technische verdieping, met uitzondering van de bekleding die privaatief is;

5) alle nutsleidingen behalve deze, of de delen ervan, die uitsluitend dienen voor één bepaald privaatief; de luchtkokers;

6) de ruwbouw van de balkons en de terrassen;

7) de versiering der voorgevels evenals de afscherming van de balkons of terrassen en de terrasafscheidings, met uitzondering van de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren;

8) de gemeenschappelijke lokalen: o.a. het fietsenlokaal, het lokaal voor huishoudelijk afval, het lokaal voor de tellers elektriciteit, het lokaal voor tellers gas en het lokaal voor de tellers water.

9) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, liften en liftkokers liftcabine, liftmechanisme;

10) de voetpaden;

11) bel, videofoon, parlofoon, deuropener.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed privaatief te zijn, behoudens tegenbewijs.

##### **Privaatieve delen samenstelling**

Voorwerp van privaatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaatief, en onder andere:

1. de toegangsdeur tot het privaatief en de bel; de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;

2. de vloerbekleding;

3. de niet dragende binnenmuren;

4. de ramen en glas;

5. de bekleding van de grond.

6. de nutsleidingen, of delen ervan, tot het uitsluitend gebruik van de privaatieve eigendom;
  7. het sanitair;
  8. de binnendeuren; de brievenbussen;
  9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen;
- Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van de privaatieve eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

#### **4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privaatieve delen**

##### **1. DE KELDERVERDIEPING BEVAT:**

###### Gemeenschappelijke delen

Trap en trapzaal, trap voor fietsen, lokaal voor fietsen, lift en liftkoker, sas, machinekamer voor de lift, gemeenschappelijke gangen, lokaal voor huishoudelijk afval, lokaal voor tellers elektriciteit, lokaal voor tellers gas, lokaal voor tellers water, gangen leidende naar de privaatieve kelders.

###### Privaatieve delen

##### **\* Vierentwintig kelders, genummerd "B1" tot en met "B24",**

bevattende telkens:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: De kelders met hun deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: Iedere kelder één/duizendste (1/1.000ste) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

##### **2. HET GELIJKVLOERS BEVAT:**

###### Gemeenschappelijke delen

Inkomdeur, inkomsas met brievenbussen en videofonie, deur en trap leidende naar het fietsenlokaal, gemeenschappelijke gang, trap en trapzaal, lift en liftkoker.

###### Privaatieve delen

Het gelijkvloers bevat:

**A. Het APPARTEMENT genummerd "00.01",** gelegen kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, ruimte voor vestiaire, W.C., living met keukenhoek, berging en terras uitgevend op de Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers en het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van een stuk terras gelegen achteraan, zoals dit is aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

De drieënveertig/duizendsten (43/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. Het APPARTEMENT genummerd "00.02",** de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., living met keukenhoek, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

De zeventenveertig / duizendsten (47/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. Het APPARTEMENT genummerd "00.03"**, gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhal met vestiaire ruimte, badkamer met ligbad en lavabo, berging, W.C., living met keukenhoek en terras uitgevend op de Nieuwpoortlaan, twee slaapkamers en het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van een stuk terras gelegen achteraan, zoals dit is aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De eenenveertig / duizendsten (41/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**3. DE EERSTE VERDIEPING bevat:**

De eerste verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

**A. Het APPARTEMENT genummerd "01.01"**, gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaire ruimte, leefruimte met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. De STUDIO genummerd "01.02"** gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.O en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. Het appartement genummerd "01.03"**, de hoek vormend van de **Golfstraat** en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaire ruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**D. Het appartement genummerd "01.04"**, gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, **inkomhall** met vestiaireruimte, badkamer met ligbad en lavabo, berging, W.C., twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

#### **4. DE TWEDE VERDIEPING BEVAT:**

De tweede verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

**A. Het APPARTEMENT genummerd "02.01"**, gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaireruimte, living met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. De STUDIO genummerd "02.02"** gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. Het appartement genummerd "02.03"**, de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**D. Het appartement genummerd "02.04"**, gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, badkamer met ligbad en lavabo, berging, W.C., twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

#### **5. DE DERDE VERDIEPING BEVAT:**

De derde verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

**A. Het APPARTEMENT genummerd "03.01"**, gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaireruimte, living met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. De STUDIO genummerd "03.02"** gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. Het appartement genummerd "03.03"**, de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**D. Het appartement genummerd "03.04"** , gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, badkamer met ligbad en lavabo, berging, W.C., twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**6. DE VIERDE VERDIEPING BEVAT:**

De vierde verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

**A. Het APPARTEMENT genummerd "04.01"**, gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaireruimte, living met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. De STUDIO genummerd "04.02"** gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. Het appartement genummerd "04.03"**, de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**D. Het appartement genummerd "04.04"**, gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, badkamer met ligbad en lavabo, berging, W.C., twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

#### **7. DE VIJFDE VERDIEPING (eerste dakverdieping) BEVAT:**

De vijfde verdieping bevat één duplex-appartement, een studio en twee appartementen.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

**A. Het DUPLEX-APPARTEMENT genummerd "05.01"**, gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende

- op het niveau van de vijfde verdieping (eerste dakverdieping): inkomdeur, inkomhall, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, slaapkamer, leefruimte met keukenhoek, berging en terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;

- in de tweede dakverdieping: overloop, badkamer met douche en lavabo, bureau met berging, slaapkamer, trap leidende naar de vijfde verdieping, en het uitsluitend genot ten titel

van zakelijk en overdraagbaar recht van een stuk dakterras, zoals dit op het plan van de tweede dakverdieping is afgebeeld.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De zesenvijftig / duizendsten (56 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. De STUDIO genummerd "05.02"** gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De twintig / duizendsten (20/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. Het appartement genummerd "05.03", de hoek vormend** van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**D. Het appartement genummerd "05.04"** , gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, badkamer met ligbad en lavabo, berging, W.C., twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**8. DE ZESDE VERDIEPING (TWEDE DAKVERDIEPING) BEVAT:** De zesde verdieping of tweede dakverdieping bevat de duplex van het duplex-appartement 05.01 en het appartement 06.01.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privaatieve delen

**A. Het appartement genummerd "06.01"**, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., leefruimte met keukenhoek en terras kant Nieuwpoortlaan, nachthall, berging, W.C., badkamer met ligbad en lavabo, twee slaapkamers waarvan met badkamer (ligbad, lavabo en douche, alsook het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van een dakterras, zoals dit is afgebeeld op het plan van de tweede dakverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De drieënzeventig / duizendsten (73 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.



**SAMENVATTENDE TABEL****Kelderverdieping:**

- kelder B1:	1/1.000ste
- kelder B2:	1/1.000ste
- kelder B3:	1/1.000ste
- kelder B4:	1/1.000ste
- kelder B5:	1/1.000ste
- kelder B6:	1/1.000ste
- kelder B7:	1/1.000ste
- kelder B8:	1/1.000ste
- kelder B9:	1/1.000ste
- kelder B10:	1/1.000ste
- kelder B11:	1/1.000ste
- kelder B12:	1/1.000ste
- kelder B13:	1/1.000ste
- kelder B14:	1/1.000ste
- kelder B15:	1/1.000ste
- kelder B16:	1/1.000ste
- kelder B17:	1/1.000ste
- kelder B18:	1/1.000ste
- kelder B19:	1/1.000ste
- kelder B20:	1/1.000ste
- kelder B21:	1/1.000ste
- kelder B22:	1/1.000ste
- kelder B23:	1/1.000ste
- kelder B24:	1/1.000ste

**Gelijkvloers**

- Appartement 00.01	43/1.000sten
- Appartement 00.02:	47/1.000sten
- Appartement 00.03:	41/1.000sten

**Eerste verdieping**

- Appartement 01.01:	42/1.000sten
- studio 01.02:	22/1.000sten
- appartement 01.03:	48/1.000sten
- appartement 01.04:	40/1.000sten

**Tweede verdieping**

- Appartement 02.01:	42/1.000sten
- studio 02.02:	22/1.000sten
- appartement 02.03:	48/1.000sten
- appartement 02.04:	40/1.000sten

**Derde verdieping**

- Appartement 03.01:	42/1.000sten
- studio 03.02:	22/1.000sten
- appartement 03.03:	48/1.000sten
- appartement 03.04:	40/1.000sten

**Vierde verdieping**

- Appartement 04.01:	42/1.000sten
- studio 04.02:	22/1.000sten
- appartement 04.03:	48/1.000sten
- appartement 04.04:	40/1.000sten

### **Vijfde verdieping**

- Duplex-appartement 05.01:	56/1.000sten
- studio 05.02:	20/1.000sten
- appartement 05.03:	48/1.000sten
- appartement 05.04:	40/1.000sten

### **Zesde verdieping**

- Appartement 06.01:	73/1.000sten
----------------------	--------------

**Totaal: 1.000/1.000sten**

### **STATUUT VAN DE TERRASSEN ACHTERAAN:**

Het eigendomsrecht van de terrassen achteraan op het gelijkvloers achteraan behoort tot de gemeenschappelijke delen.

De appartementen 00.01 en 00.03 op het gelijkvloers hebben elk een uitsluitend genotsrecht ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht op het deel van dit terras gelegen bij deze respectieve appartementen, ieder voor het deel zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

Alle kosten van onderhoud van dit terras vallen uitsluitend te laste van de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers. Zij kunnen dit terras inrichten naar hun goedvinden."

## **II. AANPASSING REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **A. ALGEMENE BESCHOUWINGEN.**

Het complex zoals hoger beschreven omvat privaatieve delen waarvan de eigenaar de privaatieve en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privaatieven gezamenlijk, elk voor de fractie of het aandeel hierna bepaald.

Deze verdeling vindt haar wettelijk statuut in artikel 577-2 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek

Onderhavig reglement van mede-eigendom regelt alles wat deze eigendomsverdeling betreft.

De voorwaarden en verbintenissen die voorzien zijn of zullen voorzien worden hebben het statuut van zakelijke rechten die alle privaatieven bezwaren, in wiens handen ze ook mogen overgaan en zullen aan derden tegenstelbaar zijn door overschrijving op het kantoor van hypotheeken.

Dit reglement zal kunnen gewijzigd en aangevuld worden onder de voorwaarden die het bepaalt.

Eenparigheid van alle mede-eigenaars zal slechts noodzakelijk zijn wanneer het gaat over wijzigingen in de verdeling van de aandelen in mede-eigendom van de gemeenschappelijke delen.

### **B. STATUUT VAN HET COMPLEX - MEDE-EIGENDOM EN PRIVAATIEVE EIGENDOM.**

In het hierna volgend reglement van mede-eigendom werden alle dwingende wetsbepalingen opgenomen, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

## **HOOFDSTUK 1. RECHTSPERSONLIJKHEID**

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid** mits het vervullen van de volgende twee voorwaarden:

1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

2) de overschrijving van de statuten en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE XANADU" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed nader bepaald in de statuten.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de statuten.

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

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

f) alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

g) Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

## **HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS**

### **1. Gemeenschappelijke delen**

a) Algemeen

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

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

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

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

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

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoog dringendheid.

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

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

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

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

## **2. Privatieve delen**

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de voormelde Wet van 2 juni 2010, bepaald en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid en de geluidsdemping van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

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

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

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

Wanneer werken aan privatieve kavels 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 architect aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de vier weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van vier weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan privatieve kavels van andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in ge-

breke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

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

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

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

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

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

### **3. Eigendomsoverdracht**

In geval van een eigendomsoverdracht dienen de bepalingen van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek gerespecteerd te worden.

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

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

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

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

## **HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE VERGADERING**

### **1. Lid van de algemene vergadering**

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote eigenaar, of bij een gewone onverdeeldeheid, wordt het recht om aan de be-

raadslagingen deel te nemen geschorst, totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

## **2. de gewone en de bijzondere algemene vergadering**

a) De gewone algemene vergadering van de vereniging. jaarvergadering genoemd, zal gehouden worden op de datum, uur en plaats vastgesteld in de statuten.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

Deze wordt gehouden de eerste vijftien dagen van de maand juni.

Het boekjaar loopt van 1 april tot 31 maart van ieder jaar.

b) Ten allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering gehouden worden om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

## **3. Bijeenroeping van de algemene vergadering**

a) de syndicus roept de jaarlijkse algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dagen.

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

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

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

- iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij aangetekende brief. De oproepingen worden minstens vijftien dagen op voorhand verzonden.

Bij onverdeelde van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op het adres van één der onverdeelde mede-eigenaars of van de vruchtgebruiker, of op het adres medegedeeld aan de syndicus.

Uitnodigingen aan de eigenaars worden rechtsgeldig verstuurd naar het adres vermeld in hun aankoopakte, of naar het adres dat schriftelijk werd medegedeeld aan de syndicus.

De eigenaars zullen dus zelf iedere adreswijziging aan de syndicus dienen mede te delen.

De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de dokumenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

## **4. Plaats van de vergadering**

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

## **5. Dagorde**

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

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit ten minste drie weken voor de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, voor het versturen van de uitnodiging, meedeelt.

De agendapunten dienen schriftelijk aangevraagd te worden.

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

#### **6. De aanwezigheidslijst**

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

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

#### **7. Bureau**

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

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

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

#### **8. Aanwezigheidsquorum**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 1) meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en 2) deze mede-eigenaars ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen bij gewone brief na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna.

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

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Indien voor een vergadering een bepaald quorum vereist is dat niet wordt bereikt op deze vergadering, wordt uitdrukkelijk bepaald dat de afwezigen of niet geldig vertegenwoordigden alleen de kosten van het bijeenroepen van de tweede vergadering zullen dragen.

#### **9. Stemrecht vertegenwoordiging**

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

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldeheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

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

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

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

d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, rekening houdende met de beperkingen vervat in artikel 577-6 §7 van het Burgerlijk Wetboek.

e) De volmacht moet schriftelijk zijn en de naam van de lasthebber vermelden.

f) Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden, tenzij voldaan is aan de voorwaarden vervat in artikel 577-6 §7 van het Burgerlijk Wetboek.

g) De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, rekening houdende met de beperkingen vervat in artikel 577-6 §7 van het Burgerlijk Wetboek.

## **10. Meerderheden**

### **1. Eenvoudige meerderheid**

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

### **2. Bijzondere meerderheden**

Behoudens strengere bepalingen (elders) in het reglement van medeëigendom, beslist de algemene vergadering :

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

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

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



c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, bergingen, 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°, van het Burgerlijk Wetboek 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 van de 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 particulier gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van particulier gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

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

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van de stemmen:

a. over elke wijziging van verdeling van de particuliere aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

Wanneer de vereiste meerderheid, noodzakelijk voor het nemen van een bepaalde beslissing, niet kan bekomen worden, kan geen enkele beslissing ter zake genomen worden.

Blanco stemmen of onthoudingen worden beschouwd als niet uitgebrachte stemmen.

### **11. Bevoegdheden**

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen.

Over punten behandeld onder de rubriek "diversen" of "varia" kan niet geldig gestemd worden. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen over andere aangelegenheden, die desgewenst op de dagorde van een volgende vergadering geplaatst kunnen worden.

Voor zover zij handelt binnen de perken van haar bevoegdheid - zijnde de particulier gemeenschappelijke delen - is algemene vergadering bevoegd voor alle daarop betrekking hebbende aangelegenheden.

Zij is in concreto 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 buiten uit 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 over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisie

en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

## **12. Register**

De beslissingen van de algemene vergadering worden door de syndicus in een register opgetekend dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

## **HOOFDSTUK IV. DE SYNDICUS**

### **1. De benoeming**

a) Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt hernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen beslissingen aangaan die de duur van zijn mandaat te boven gaan.

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer, indien de onderneming ingeschreven is in de Kruispuntbank van ondernemingen. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de

algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

## **2. Bevoegdheden**

De syndicus voert alle wettelijke opdrachten uit, meer bepaald:

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 particulier gemeenschappelijke gedeelten ervan;

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

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

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

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

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

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de particulier gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende over-

heidsvoorschriften, 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, en, met name, via een internetsite;

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, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, bergingen, 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 schuldvoordringen 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 particulier 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. de syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom 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 particulier 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 syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van

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

x. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 § 2 Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

y. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

### **3. Aansprakelijkheid - delegatie**

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

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

### **4. Vergoeding**

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, volgens de aanbevelingen opgenomen in het barema jaarlijks vastgesteld door het B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars). Deze kosten zijn ten laste van de vereniging.

Vanaf de datum van aanstelling van de syndicus zal elke eigenaar zijn aandeel in het ereloon van de syndicus en de brandverzekering van het gebouw betalen.

Het aandeel in de andere werkingskosten van het gebouw zal slechts verschuldigd zijn vanaf de voorlopige oplevering van het appartement of de ingebruikname of de ter beschikkingstelling van het appartement, indien de ingebruikname of de ter beschikkingstelling voorafgaat aan de voorlopige oplevering.

Vanaf die datum krijgt de syndicus de volmacht van alle mede-eigenaars om hen als lasthebber te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen, desgevallend bijgestaan door de raad van bestuur. In de gevallen voorzien in de wet waar de syndicus niet kan optreden (bvb. bij mogelijke belangenvermenging) zal een bijzonder lasthebber of zullen bijzondere lasthebbers worden aangesteld.

De vereniging van mede-eigenaars zal de werkingskosten betalen vanaf het ogenblik van de oplevering van de eerste private delen, alle tellers van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen zullen op dat ogenblik worden overgenomen door de vereniging van mede-eigenaars, zelfs in het geval dat er nog geen syndicus is aangesteld of dat er problemen rijzen omtrent de aanstelling van de syndicus. De lopende contracten betreffende de werkingskosten die door de bouwheer of

de voorlopige eerste syndicus zijn afgesloten zullen vanaf dat ogenblik worden overgenomen door de vereniging van mede-eigenaars. (niet limitatieve opsomming: polis brandverzekering, onderhoudscontract lift, keuringsorganisme lift, tuinonderhoud...)

### **5. Onverenigheid**

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

## **HOOFDSTUK V. - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

### **1. raad van mede-eigendom**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, bergingen, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

### **2. Commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hier toe 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, een beslissing worden genomen.

## **HOOFDSTUK VI - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**



## **1. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten**

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

Hiertoe behoren onder andere alle onderhouds- en bewaarskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging der mede-eigenaars.

Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

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

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

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

## **2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten**

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

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

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

De begrotingsraming van de vereniging wordt jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen: de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

d) Overgangsmaatregel:

De promotor zal in geen geval dienen bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten voor de nog niet verkochte privé-eenheden in het gebouw. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze appartementen niet gebruikt noch verhuurd worden.

## **3. Deelneming in de lasten.**

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

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een

aanvullend voorschot te vragen aan de mede-eigenaars, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen dit aanvullend voorschot binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

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

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

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

#### **4. Ontvangsten**

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

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

#### **5. 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 op bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging, op basis van een rentevoet van één procent 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 intresten, 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 de 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.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven.

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

#### **6. Bijzondere bepalingen wat betreft de niet verkochte privatieven**

De promotor komt niet tussen in de algemene kosten van de gemene delen voor wat betreft de niet verkochte en niet verhuurde privatieven.

Deze uitzondering geldt slechts zolang de kwestieuze privatieven niet bewoond, uitgebaat of verhuurd worden.

### **HOOFDSTUK VII - VERZEKERING**

#### **1. Principe en te dekken risico's**

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

Deze polis voorziet minimaal in de dekking van de brandschade en de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of afgesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent.

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

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

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

#### **2. Polissen**

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

#### **3. Aanvullende premie bijpremie**

Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars,

zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

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

#### **4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen**

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

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

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

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

Een gedeeltelijke vernietiging betreft alle andere beschadigingen.

c) aanwending van de vergoedingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **HOOFDSTUK VIII - ONTBINDING EN VEREFFENING**

### **1. de ontbinding**

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

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

c) de algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

## **2. De vereffening**

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

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

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

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

d) de afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

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

2) de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet kon worden overhandigd.

## **VERJARING**

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

## **VERKLARING TEN BEHOEVE VAN DE HYPOTHEEKBEWARING**

1. De verschijners verklaren dat de voorgaande wijzigingen aan de basisakte, geen enkele wijziging teweeg brengt aan het aantal duizendsten dat ingevolge hogervermelde basisakte werd toegekend aan de privatieën.

2. De hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden ook.

3. Tot uitvoering van deze akte kiezen de verschijners woonplaats in hun maatschappelijke zetel en domicilie.

4. Op grond van de door de wet vereiste officiële stukken, bevestigt de ondergetekende Notaris de juistheid van de namen, voornamen, geboorteplaats en -data van de partijen.

Tevens verklaart ondergetekende Notaris de identiteit van de verschijners te hebben nagezien en correct bevonden aan de hand van de voorgelegde identiteitskaarten.

5. Recht op geschriften van 50 € wordt voldaan door de werkende notaris;

## **WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden te Gent.

En na integrale voorlezing en toelichting heeft de  
comparant, met ons, Notaris, getekend.