

**WIJZIGENDE STATUTEN VAN DE
RESIDENTIE "AMBIORIX"**

Te Brugge (Sint-Andries), Gistelse Steenweg 145

Ondernemingsnummer 0896.199.331

Referentie dossier
SDL/PRO1771001

OP VIJF FEBRUARI TWEEDUIZEND EN VIJFTIEN

Voor Meester **SOPHIE DELAERE**, geassocieerd notaris met standplaats te Brugge (Sint-Andries), lid van de maatschap "Notaris Michel VAN DAMME – Notaris Christian VAN DAMME – Notaris Sophie DELAERE", geassocieerde notarissen met zetel te Brugge (Sint-Andries).

TITEL I: PARTIJEN

IS VERSCHENEN :

De **vereniging van mede-eigenaars van de Residentie AMBIORIX** met zetel te Brugge (Sint-Andries), Gistelse Steenweg 145, met ondernemingsnummer 0896.199.331.

Hier vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap **AGENCE VAN DEN ABBELE** met zetel te 8000 Brugge, Noordzandstraat 24, handelend in de hoedanigheid van syndicus van de Residentie Ambiorix, hiertoe aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, gehouden op 24/03/2011 (verlengd op 27/03/2014), waarvan uittreksel alhier aangehecht, **en handelend ingevolge beslissing van de algemene vergadering genomen de dato vierentwintig maart tweeduizend en elf (24/03/2011), waarvan een uittreksel alhier aangehecht blijft.**

TITEL II: VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De basisakte van de Residentie Ambiorix dient onder meer blijkens de wet van 2 juni 2010 houdende "het nieuw appartementsrecht" aangepast te worden alsook blijkens de beslissingen genomen op de jaarvergaderingen de dato vierentwintig maart tweeduizend en elf (24/03/2011).

De wijzigingen van de hierna beschreven basisakte slaat op volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Stad Brugge (Sint-Andries)

In de residentie "Ambiorix" opgericht op een perceel grond gelegen te **Brugge (Sint-Andries), Gistelse Steenweg** nummer **145**, bekend volgens titel onder de sectie D, nummers 359/C/4 en 359/B/4 met een oppervlakte van achthonderd vierkante meter (800 m²) en thans gekend ten kadaster onder de sectie D, nummer 359/E/4.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING EN BASISAKTE

De vergunning voor het project van de Residentie Ambiorix werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge op acht november negentienhonderd vijftenzestig.

STATUTEN

De basisakte van de residentie AMBIORIX werd verleden voor notaris Jozef VAN DEN BERGHE destijds te Brugge (Sint-Andries) op éénendertig december



negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op vijftien februari daarna, boek 812, nummer 8 op verzoek van de heer François Boyen, mevrouw Simonne Van Hulle, de heer Eric Somers en mevrouw Monique Vrielinck en de heer Albrecht Dewulf en mevrouw Jeannine Verbeure.

Partijen verklaren dat er sindsdien een wijzigende basisakte werd opgesteld op 28/06/1968 voor het ambt van zelfde notaris overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 08/08/1968, boek 1192, nummer 12.

De vergunning en de plannen werden aan de respectievelijke basisakte en wijzigende basisakte gehecht en blijven ook aan deze akten gehecht.

WIJZIGING STATUTEN – BESLISSINGEN

Overeenkomstig de voormelde beslissing de dato vierentwintig maart tweeduizend en elf (24/03/2011) heeft de vereniging van mede-eigenaars – vertegenwoordigd zoals gezegd – beslist volgende wijzigingen door te voeren aan de statuten (allemaal Wijzigingen in het kader van de nieuwe wetgeving op de mede-eigendom).

Gezien de statuten nog niet werden aangepast aan de wetgeving de dato 30 juni 1994, heeft de vereniging van mede-eigenaars bij unanimité beslist de statuten in die zin aan te passen waardoor DE COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN thans zal luiden als volgt:

I. BASISAKTE

HOOFDSTUK 1. VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De Residentie "AMBIORIX" omvat:

A. BESCHRIJVING VAN DE KAVELS

1. Omschrijving begrip kavels

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

2. Opsomming kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende kavels :

ONDERGRONDSE PARKING

A. PRIVATIEVE DELEN

- vijftien (15) privaat autostandplaatsen.

- handelsgeljkvloers nummer 1 (GVL1) (links in het gebouw) en handelsgeljkvloers nummer 2 (rechts in het gebouw) (GVL2)

B. GEMENE DELEN

- afrit, lift, liftkoker, trappen, trapkoker, traphall

-in verticale doorsnede verscheidene buizen en aera's

GELJKVLOERS

A. PRIVATIEVE DELEN

Het geljkvloersgedeelte genaamd GVL/1

en

het geljkvloersgedeelte genaamd GVL/2.

B. GEMENE DELEN

-inkomhall met luifel, de lift en de liftkoker, trappen, trapzaal en traphall.

-in verticale doorsnede verscheidene buizen en aera's;

VERDIEPINGEN

Het eerste, tweede, derde en vierde verdiep omvat ieder zes appartementen van elk een verscheiden type

A. IN PRIVATIEVE DELEN:

De appartementen type A omvatten in privatieve gedeelten:

Inkom, vestiaire, bureel, badkamer en W.C., doorgang, living met terras op hoek van Gistelse Steenweg en Diksmuidse Heirweg, keuken met terras op de Gistelse Steenweg, en twee slaapkamers.

De appartementen type B omvatten in privatieve gedeelten:

Inkom, vestiaire, W.C., badkamer, doorgang met bergkast, twee slaapkamers, keuken met terras op Diksmuide Heirweg, en living met terras op hoek Gistelse Steenweg en Diksmuidse Heirweg.

De appartementen type C omvatten in privatieve gedeelten:

Inkom, vestiaire, W.C., badkamer, doorgang, keuken, living met terras op Diksmuide Heirweg en twee slaapkamers

De appartementen type D omvatten in privatieve gedeelten:

Inkom, vestiaire, W.C., badkamer, doorgang, keuken, living met terras op Diksmuide Heirweg, een slaapkamer met toegang op voormeld terras en een slaapkamer met terras op binnenkoer, sas en badkamer

! Het appartement type D op de vierde verdieping bestaat in tegenstelling tot de andere types D uit de volgende privatieve gedeelten: inkom, doorgang, W.C., badkamer, vestiaire, living met terras op Diksmuide Heirweg, keuken en één slaapkamer gelegen langs de kant der binnenkoer.

De appartementen type E omvatten in privatieve gedeelten:

Inkom, vestiaire, badkamer, doorgang met bergkast, drie slaapkamers langs de kant der binnenkoer, W.C., keuken, living met terras op Gistelse Steenweg.

De appartementen type F omvatten in privatieve gedeelten:

Inkom, W.C., badkamer, een slaapkamer, een keuken en living met terras op Gistelse Steenweg

B. GEMENE DELEN

-lift, liftkoker, trappen, trapzaal en traphall met de overloop tot ledere verdieping.

-in verticale doorsnede binnenkoer, verscheidene buizen en aera's;

Het vijfde verdiep omvat twee appartementen van het type G

Het appartement van het type G1 omvat in privaatief gedeelte:

Inkom, vestiaire, W.C., badkamer, keuken, twee slaapkamers langs de kant der binnenkoer, living met terras

Het appartement van het type G2 omvat in privaatief gedeelte:

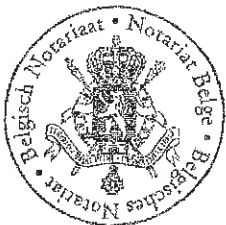
Inkom, doorgang, vestiaire, W.C., badkamer, een slaapkamer en keuken langs kant binnenkoer, een slaapkamer langs kant Diksmuide Heirweg en living met terras.

De appartementen type G omvatten in gemeenschappelijke gedeelten:

-trappen, trapkoker, liftkoker met de machienkamer, traphall en solarium.

-in verticale doorsnede, aera's, binnenkoer en verscheidene buizen.

SAMENVATTENDE TABEL:



Autostandplaats P1, tweeëntwintig komma veertig/tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P2, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P3, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P4, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P5, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P6, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P7, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P8, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P9, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P10, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P11, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P12, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P13, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P14, tweeëntwintig komma veertig /tienduizendsten	22,40/10.000
Autostandplaats P15, tweeëntwintig komma veertig/tienduizendsten	22,40/10.000
GVL/1, duizendvierhonderd vierenzeventig/tienduizendsten	1.474/10.000
GVL/2, tweehonderd tweeëntwintig/tienduizendsten	222/10.000
Appartement A1, driehonderd en drie/tienduizendsten	303/10.000
Appartement A2, driehonderd en zeven/tienduizendsten	307/10.000
Appartement A3, driehonderd en elf/tienduizendsten	311/10.000
Appartement A4, driehonderd en vijftien/tienduizendsten	315/10.000
Appartement B1, driehonderd zesendertig/tienduizendsten	336/10.000
Appartement B2, driehonderd éénveertig/tienduizendsten	341/10.000
Appartement B3, driehonderd zesenvertig/tienduizendsten	346/10.000
Appartement B4, driehonderd éénenvijftig/tienduizendsten	351/10.000
Appartement C1, tweehonderd achtentachtig/tienduizendsten	288/10.000
Appartement C2, tweehonderd tweeënnegentig/tienduizendsten	292/10.000
Appartement C3, tweehonderd en zesennegentig/tienduizendsten	296/10.000
Appartement C4, driehonderd/tienduizendsten	300/10.000
Appartement D1, driehonderd en tien/tienduizendsten	310/10.000
Appartement D2, driehonderd en vijftien/tienduizendsten	315/10.000
Appartement D3, driehonderd en twintig/tienduizendsten	320/10.000
Appartement D4, tweehonderd en tweeënzestig/tienduizendsten	262/10.000
Appartement E1, driehonderd en elf/tienduizendsten	311/10.000
Appartement E2, driehonderd en vijftien/tienduizendsten	315/10.000
Appartement E3, driehonderd en twintig/tienduizendsten	320/10.000
Appartement E4, driehonderd en vierentwintig/tienduizendsten	324/10.000
Appartement F1, tweehonderd en zestig/tienduizendsten	260/10.000
Appartement F2, tweehonderd en vierenzestig/tienduizendsten	264/10.000
Appartement F3, tweehonderd en achtenzestig/tienduizendsten	268/10.000
Appartement F4, tweehonderd en drieënzeventig/tienduizendsten	273/10.000
Appartement G1, driehonderd dertig/tienduizendsten	330/10.000
Appartement G2, driehonderd en tien/tienduizendsten	310/10.000

Totaal aan de eenheid : tienduizend/tienduizendsten.....10.000/10.000

3. Aanduiding van de **privatieve kavels**

De appartementen gelegen langs de kant van de Gistelse Steenweg worden als volgt aangeduid:

- de appartementen uiterst links, gezien van op de Gistelse Steenweg, Type A
- de appartementen uiterst rechts, gezien van op de Gistelse Steenweg, type E
- de appartementen in het midden: type F
- de appartementen gelegen langs de kant der Diksmuide Heirweg worden als volgt aangeduid: de appartementen uiterst rechts, gezien van op de Diksmuide Heirweg: type B; de appartementen uiterst links, gezien van op de Diksmuide Heirweg: type D; de appartementen in het midden: type C.

Telkenmale wordt door toevoeging van het cijfer 1, 2, 3 en 4 de verdieping aangeduid waarop het desbetreffende appartement gelegen is; bv. Het appartement B op het derde verdiep is B3.

De appartementen van het type G en gelegen op het vijfde verdiep, worden aangeduid als volgt:

- appartement G1, langs de kant der Gistelse Steenweg
- appartement G2, langs de kant der Diksmuide Heirweg

De autostandplaatsen worden aangeduid zoals zij genummerd zijn van P 1 tot en met P 15.

4. Bijzondere bepalingen

De navolgende bepalingen maken integraal deel uit van het reglement van mede-eigendom en zijn onveranderbaar bij gebrek aan eensgezind akkoord van de mede-eigenaarschap en tegenstelbaar, tegenover derden door de overschrijving ten kantoor der grondpanden.

-De autostandplaatsen zijn niet gekoppeld aan eender welk appartement en kunnen afzonderlijk verkocht worden, tesamen met hun onverdeelde aandelen in het gebouw en de grond, maar zullen uitsluitend mogen gebruikt worden door de medebewoners of de mede-eigenaars van het appartementsgebouw, ter uitzondering van de standplaatsen welke de verschijners, Somers en Dewulf voor zich hebben voorbehouden.

-de parkeerruimte is alleen toegankelijk voor de personen die een autostandplaats bezitten, in gebruik of in huur hebben.

-andere personen hebben slechts uitzonderlijk toegang tot de parkeerruimte, en dit in zoverre hun toegang zijn oorsprong vindt in de noodzakelijkheid tot het opnemen, controleren, of uitvoeren van herstellings- of onderhoudswerken aan de private verbruiksmeters van gas en elektriciteit en de gemeenschappelijke watermeters. Voor wat betreft de onderhouds- en herstellingswerken, voor zover deze niet de gemene constructie van het gebouw betreffen het is te zeggen - de muren, hun fundering en de riolering- en hebbende betrekking tot de parkeerruimte zullen door de autostandplaatsen ieder voor één/vijftiende deel afgedragen worden.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1.- INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

1. Onderdelen van de **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 onder meer hetgeen hierna is beschreven :



a. binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van videofoon, parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b. buiten de kavel :

- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

2. Gemeenschappelijke zaken

a. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen :

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de rioleringen;
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit;
- de riolen en afvoerbuizen;
- de goten en putten;
- de gangen tussen de kelder(s);
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliwerk;
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de videofooninstallatie of de parlofooninstallatie in verbinding met de

inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

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

b. Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken. De tussenkomst in de lasten (verdeelsleutels) ervan wordt hierna bepaald.

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje;
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon en videofoon

AFDELING 2. 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 huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels/verkaveling

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Zonder het akkoord van de Algemene Vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare wegen of de gemene delen in het woningcomplex zoals: raamluiken, zonblindes, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.

De zonblindes, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze



werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerdersyndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan' de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.

Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder- syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder- syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en 'bij gebreke tot de algemene vergadering

Artikel 5. Verhuring.

- a. de loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.
- b. de verhuring van delen van loten is verboden.
- c. de huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.
- d. de eigenaars moeten hun huurders de verplichtingen opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.
- e. de eigenaars zijn verplicht een kopij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de beheerder-syndicus te overhandigen.
- f. ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders de verplichtingen van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex op te leggen. Te dien einde zal een exemplaar ervan steeds ter beschikking liggen bij de beheerder-syndicus.
- g. de eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.
- h. ingeval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de vijftien dagen na gemelde verwittiging.

Artikel 6. Voorschriften over het gebruik/Wijze van bewoning

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen "verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het woningcomplex.

In afwijking van voorgaande wordt evenwel bepaald dat er voor wat betreft GVL/1, GVL/2, A1 en F1 er geen beperking is opgelegd voor wat betreft het aantal bedienden.

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten zijn van besmettelijke- of venerische ziekten.

b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de beheerder-syndicus.

c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners. Bij hinder of stoornis verwekt door een dier, kan de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, beslissen dit gedogen voor het desbetreffende dier in te trekken.

d) De schouwen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.

e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.

f) het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex. Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ongestoord zijn.

Artikel 6. Toezicht en vrije toegang.

De eigenaars moeten de beheerder-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen worden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars in de mate van het mogelijke zal de syndicus de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen. Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, verzegeld bij middel van een plakband de handtekening dragend en van de desbetreffende mede-eigenaar *én* van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen, deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel mogen gebruikt worden ingeval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

AFDELING 3. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 7. Algemene interpretatieregel tot het gebruik.

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. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik van de gemene delen.



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

Artikel 8. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens, enz... mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen behoudens in de daartoe voorziene gemene delen.

Artikel 9. Onderhouds- en herstellingswerken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet-noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierde der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

a. de onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen en onder toezicht van de beheerder. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad, hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van stemmen; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekening van huidig artikel de werken die aldus danig door de bouwmeester zullen betiteld worden.

b. de mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex. Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

a) Panelen en plakaten.

De beheerder-syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten alsmede de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus, in de lift en op de deuren der doorgangen.

b) Gebruik van autoberg- of standplaatsen en lift

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement :

1. de standplaatsen mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen, zijn dienaangaande uitgesloten; de caravans, boten en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan de afgebakende grenzen.

2. het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen. Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.

3. het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe gestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.

4. Het mede-eigenaarsschap van het lokaal die autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.

5. Het mede-eigenaarsschap wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere: vochtigheid, water, zon, enzovoort... hetzij ten gevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat; ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.

6. de eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.

7. het is ten strengste verboden:

a. kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.

b. er met fietsen, trottinettes, bromfietsen, moto's, enzovoort, te rijden.

c. in de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.

d. er benzine, olie of ander ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.

e. er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten, enzovoort), uit te voeren, of te laten uitvoeren.

f. Materialen in het lokaal van de autostandplaats te bergen.

8. gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.

9. de autobergplaatsen dermate in te richten dat deze kunnen gebruikt worden als woning.

AFDELING 4. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 10. Algemeen

10.1 Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken (zoals de kosten van elektriciteit, gas, stadswater, warm water en verwarming van de gemene delen, de betaling van verzekeringspremies, aankoop van onderhoudsmateriaal, onderhoudscontracten,...);
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.



10.2 Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar volgens zijn quotiteiten bij. Deze zijn bepaald rekening houdende met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

Iedere mede-eigenaar kan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

10.3 Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar volgens zijn quotiteiten bij, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Zo wordt voorzien in volgende afwijkingen:

-de lasten voortspuitend uit het verbruik en het onderhoud, alsmede uit het verbruik van elektriciteit dat betrekking heeft op lift, liftkoker, trappen en trapzaal en trapkoker, zullen deze lasten gedragen worden door alle mede-eigenaars van het gebouw, en dit in verhouding tot hun onverdeelde aandelen ter uitzondering van de eigenaars van GVL/1 en GVL/2.

-Voor wat betreft de onderhouds- en herstellingswerken aan de ondergrondse autostandplaatsen, voor zover deze niet de gemene constructie van het gebouw betreffen het is te zeggen – de muren, hun fundering en de riolering- en hebbende betrekking tot de parkeerruimte zullen door de autostandplaatsen ieder voor één/vijftiende deel afgedragen worden.

- Het handelsgelijkvloers GVL1 en GVL2 dragen wel mee (volgens hun aandelen) in de elf procent (11%) voorzien voor de kosten voor het onderhoud, elektriciteit, blusapparaten, arbeidsongevallen en alles wat betrekking heeft op de inkom.

Artikel 11. Werk- en reservekapitaal

11.1. 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.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling

ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus het verschuldigd bedrag.

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

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

11.2. 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 herstellen of vernieuwen van een lift, 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.

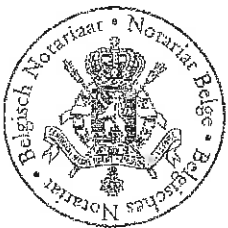
11.3. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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 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.

11.4. Overdracht van een kavel.

11.4.1. 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^o het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3^o 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^o in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5^o 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^o 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.

11.4.2. 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^o 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^o een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3^o 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^o 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^o, 2^o, 3^o en 4^o, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

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

11.4.5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1^o 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^o blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

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

11.5. 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 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 privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of

R
g



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

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 12. Verzekeringen

12.1. Principe

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de. privatieve delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle mede-eigenaars.

12.2. Gedekte risico's

Deze verzekeringen dekken:

I. Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen

1. het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
6. genotsderving
7. elektriciteitsgevaar

II. Waterschade.

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren

III. Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus

1. eigendommen, antennes en panelen
2. eventuele liften

IV. Wet

Eventuele conciërge

12.3. Bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der mede-eigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De mede-eigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij' dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, en diefstal. Hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

12.4. Teistering

In geval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder-syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen; deze zal met drie/vierde meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden- tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

12.5. Polis

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

AFDELING 5. ORGANEN

Artikel 13. De vereniging van mede-eigenaars

13.1 Naam

De vereniging draagt de naam "vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Ambiorix", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer.

13.2 Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

13.3 Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

13.4 Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kan geen andere vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van bovenvermeld doel. Onverminderd artikel 577/9, §5, van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 14. De algemene vergadering

14.1 Beheersorganen

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de *algemene vergadering*, en een uitvoerend orgaan, zijnde de *syndicus*.

14.2 De algemene vergadering – stemrecht

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 privatieve kavel of

Ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik van 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 zijn 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.

14.3. Gewone en buitengewone algemene vergadering

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 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 gewone algemene vergadering vindt jaarlijks plaats binnen een periode van 15 dagen te rekenen vanaf zestien maart.

14.4. De bevoegdheid

14.4.1 Algemeen

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen.

14.4.2 Jaarvergadering

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- aanwijzing van een commissaris;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werk jaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds

14.5. Plaats van de vergaderingen - agenda

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

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

14.6. Bijeenroeping

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel, bijvoorbeeld e-mail, te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht. Ten allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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

14.7. De raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 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, elke andere opdracht of delegatie krijgen zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. De oprichting van een raad van mede-eigendom van een gebouw waarvoor dit wettelijk niet vereist is, vereist een meerderheid van drie/vierden zoals bepaald in artikel 42. Meerderheden", hierna nader vermeld.

14.8. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer. Het is aldus de taak van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering. De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn. De commissaris mag niet de syndicus zijn. Er zal slechts één

commissaris worden benoemd. De commissaris wordt benoemd voor een periode van 1 jaar. Het mandaat zal zelf slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen. De commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering. Het mandaat van de commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat. De commissaris zal aansprakelijk kunnen gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht. De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen vorderen die bij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen. De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen. Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering. Deze algemene vergadering beslist hem al dan niet kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen in geval van tekortkoming van de syndicus.

14.9. Wijze van stemmen – volmacht.

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.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts 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 haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

14.10. Aanwezigheidsquorum

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

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

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

14.11. Meerderheden

14.11.1 Algemeen

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.

14.11.2 Verschillende meerderheden

De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover 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 de 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 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 elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 40 Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative 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.

2° bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

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

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

over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte

In geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

§2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

14.12. Notulen van de algemene vergadering – mededeling – tegenwerpelijheid

§ 1. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§ 2. 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.

§ 3. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de twee hierboven aangehaalde paragrafen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 Burgerlijk Wetboek, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Dit zal bij voorkeur per e-mail gebeuren tenzij uitdrukkelijk anders gevraagd door de mede-eigenaars. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Elke mede-eigenaar is ook gerechtigd een afschrift per e-mail te vragen.

14.13. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Artikel 15. De syndicus

15.1 Aanstelling

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

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De benoeming door de algemene vergadering geschiedt bij volstrekte meerderheid. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid Gerechtelijk Wetboek, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

15.2 Vergoeding

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, volgens de barema's van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.) of van de Confederatie der Immobiliënberoepen van België (C.I.B.)

15.3 Bevoegdheid

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde datum of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk wetboek;
3. deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering.
4. door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering na te leven.
5. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
6. 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;
7. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de aanwijzing en van de algemene vergadering; wanneer hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en bijgevolg ook alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
 8. het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
 9. aan elke persoon die het gebouw bewoont, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot deze gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze worden als zodanig aan de vergadering meegedeeld.
 10. de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van de akte van eigendomsoverdracht:
 - de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
 - de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
 - de door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
 - de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen, als aan bijdragen verschuldigd voor niet-periodieke werken;
 - een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is;
 - het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.
 11. op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend: de bepalingen van de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden;
 12. alle documenten aangaande de vereniging van mede-eigenaars, de boekhouding en de activa, die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger.
 13. 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.

14. 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.
15. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
16. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars 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 van de 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, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

De syndicus moet waken over het goed onderhoud der gemeenschappelijke delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, naast deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering. Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden. De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

Artikel 16. Rechtsvorderingen – openbaarheid – tegenstelbaarheid en overdracht

16.1. Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 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 syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

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

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° 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 of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

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

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

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

16.2. Tegenstelbaarheid.

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. 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 via de internetsite of na afspraak.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden via de internetsite of na afspraak.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering, aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke

rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 17. Ontbinding van de vereniging

17.1 Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

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

17.2 Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

17.3 Bevoegdheid

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

17.4 Afsluiting van de vereffening

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2. de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

AFDELING 6. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 18. 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. De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010 en volgens de plaatselijke gebruiken.

Artikel 19. 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.

Artikel 20. Vertaling

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars

TITEL IV: ORGANIEKE WET NOTARIAAT.

1. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris elke partij naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op artikel negen, paragraaf één, tweede lid van de wet op het notarisambt dat luidt als volgt: *"Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte."*
2. De comparanten erkennen dat ieder een ontwerp van onderhavige akte voorafgaandelijk dezer heeft ontvangen en dat zij deze mededeling als

voldoende tijdig aanzien ook als zij minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd. De comparanten verklaren dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp hebben nagelezen. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

TITEL V : SLOTVERKLARINGEN.

1. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van onderhavige akte doen partijen keuze van woonst in hun respectievelijke woonplaatsen en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

2. RECHTSBEKWAAMHEID

De verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren. Tevens verklaren verschijners noch een gerechtelijk akkoord of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd en niet de intentie te hebben dit nu nog te doen.

3. ATTEST VAN IDENTITEIT

- a. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister).
- b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen en woonplaats van de natuurlijke personen mee. Deze waarmerking geschiedt op basis van de gegevens vervat in de registers van de burgerlijke stand of het register van natuurlijke personen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

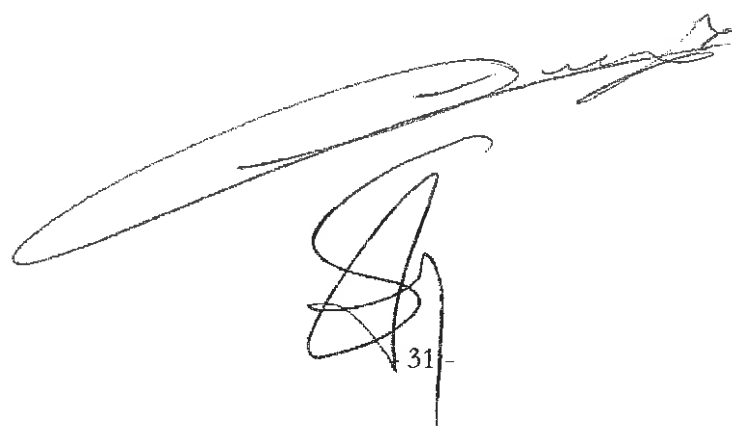
4. RECHT OP GESCHRIFTEN

Ondergetekende geassocieerd notaris bevestigt het recht op geschriften ten belope van vijftig euro nul cent (€ 50,00) te hebben ontvangen, waarvan kwijting.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Brugge (Sint-Andries), op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, werd deze akte door de partijen en door ons Notaris ondertekend.



The image shows two handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a rectangular stamp containing the number '31'.

Notulen van de Statutaire Algemene Vergadering van de vereniging der mede-eigenaars van de Residentie Ambiorix, Gistelse Steenweg 145 – 8200 Sint-Andries – donderdag 24 maart 2011 om 19u30 in Brasserie "Clos du Midi", Gistelse Steenweg 348 te 8200 Sint-Andries.

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezighedslijst in bijlage.

Aanwezigen/gevolmachtigden: 7027,60 /10000^{ste}

Volgens de statuten kan de vergadering rechtsgeldig doorgaan.

2. Korte uitleg over de gewijzigde wet door de syndicus.

De syndicus geeft een korte uiteenzetting van de voornaamste punten van de gewijzigde wet op Mede-Eigendom.

- Wat is belangrijk voor de algemene vergadering, de mede-eigenaars, syndicus, raad van mede-eigendom,

3. Oprichting Raad van Mede-eigendom.

- De raad van mede-eigendom brengt halfjaarlijks verslag uit over haar uitgevoerde taken.

De algemene vergadering beslist unaniem om een raad van mede-eigendom op te richten.

4. Benoeming leden Raad van Mede-eigendom.

- Eerste kandidaat: Dhr. Boddez
- Tweede kandidaat: Dhr. Rosselle
- Derde kandidaat: Dhr. Neyt

5. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering.

De algemene vergadering beslist unaniem dat Dhr. Boddez als voorzitter aangesteld wordt.

De voorzitter zit de vergadering voor.

6. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht.

De algemene vergadering beslist unaniem dat Dhr. Rosselle als rekencommissaris aangesteld wordt.

De taken van de rekencommissaris zijn:

- Facturen controleren
- In – en uitgaven controleren
- Balans controleren
- Verslag maken op de afrekening.

7. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering. (De syndicus)

De algemene vergadering beslist unaniem dat de syndicus wordt aangesteld als secretaris.



8. Bespreking inkomsten / uitgaven vorig boekjaar.

Buiten de gewone kosten waren er volgende uitzonderlijke kosten.

- Vervangen verlichtingsarmaturen inkom
- Voegen onderaan de boordsteen.
- Verplaatsen aardingsonderbreker
- Nazicht inkomdeur

9. Goedkeuring van de afrekening.

Er zijn geen opmerkingen. De afrekening wordt unaniem goedgekeurd.

10. Goedkeuring van de balans.

Er zijn geen opmerkingen. De balans wordt unaniem goedgekeurd.

11. Kwijting aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom.

12. Aanstelling of verlenging benoeming van de syndicus.

Dit is een hernieuwing van het vorige bestaande contract.

Iedere eigenaar heeft de overeenkomst met de uitnodiging ontvangen.

De voorzitter zal deze ondertekenen.

13. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is.

Het bedrag van mededinging is unaniem vastgesteld op 4000€.

14. Afbrokkelen muren binnenplein.

Offerte van Bonte ten bedrage van 1425 € + 6% BTW. Stelling niet inbegrepen.

- Deze werken zijn noodzakelijk daar er brokstukken van het derde verdiep op de onderliggende koepel zullen vallen.

De werken houden het volgende in:

- Herstellen van de muren en betonstukken van het tweede en derde verdieping.
- Herschilderen in twee lagen van die betonstukken.

De offerte wordt unaniem goedgekeurd. Er zal ook gevraagd worden om alle verdiepingen te controleren en waar nodig te herstellen.

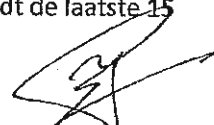
15. Nieuw raam straatzijde app E3 Missault

Dhr. & Mevr. Missault vragen toestemming om een raam te vervangen volgens ontwerp.

Bruine PVC aan de buitenzijde - uitzicht/indeling blijft hetzelfde.

16. Vastleggen periode van 15 dagen voor het houden van de Algemene Vergadering

De algemene vergadering beslist unaniem dat de periode vastgelegd wordt de laatste 15 dagen van maart.



17. Uitvoering en kostprijs van het opstellen van gecoördineerde tekst van de statuten, conform de nieuwe wettelijke bepaling.

De basisakte werd opgemaakt door Notaris Van Damme.

De aanpassingen conform de nieuwe wetgeving zal gebeuren door Notaris Van Damme

18. Evaluatie aanpassingen liften.

De lift wordt normaliter aangepast aan de wettelijke bepalingen de laatste week van april 2011. De liftfirma zal nota uithangen in de lift.

19. Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus deelt de mede-eigenaars de verschillende contracten mee.

- Blusapparaten: 03/2012
- Lift: 01/02/2012
- Arbeidsongeval: 31/12/2011 – Deze polis zal opgezegd worden daar deze niet meer van toepassing is.
- Brandverzekering: 09/12/2011
- Electrabel: 01/05/2012
- Hydrofooninstallatie: 19/08/2011

20. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Iedere eigenaar heeft de begroting met de uitnodiging ontvangen.

Gewone werkingsmiddelen blijven van toepassing.

Het werkingskapitaal zal opgetrokken worden indien nodig in overleg met de raad van mede-eigendom.

Buitengewone uitgaven zullen afzonderlijk worden opgevraagd.

De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

21. Toestand reservekapitaal + datum van kapitaalopvragingen.

Er is geen reservefonds.

Eigenaar	Neen
Neyt	X
Van de Walle	X
De Waele	X
Boddez	X
Matton	X
Huygebaert	X



Notulen Statutaire Algemene Vergadering dd. 24/03/2011 – Residentie Ambiorix
 Ondernemingsnummer: 0896.199.331

Schotte L.	X
Desender	X
Recoules	X
Claeys	X
Devriese	X
Van Gampelaere	X
Verplancke	X
Maréchal	X
Keersebilck	X
Missault	X
De Pauw	X
Van Hulle	X
Hoozee	X
Schaille	X
De Loof	X
Schotte	X
Rosselle	X
Bnp Paribas Fortis	X
Axters	X

Er wordt unaniem beslist om geen reservefonds op te richten.

[Handwritten signatures and initials]

Schotte

De Pauw

Keersebilck

Verplancke

Devriese

Van Gampelaere

Maréchal

Missault

De Loof

Schotte

Rosselle

Bnp Paribas Fortis

Axters

Notulen van de statutaire algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars van de Residentie Amblorix – Gistelse Steenweg 145 te 8200 Sint-Andries op donderdag 28 maart 2013 om 19u30 in brasserie "Clos du Midi" Gistelse Steenweg 348 te Sint-Andries

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezigheidslijst en volmachten in bijlage.

Aanwezigen/gevolmachtigden: 65.148/100.000^{ste}

Volgens de statuten kan de vergadering rechtsgeldig doorgaan.

2. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht.

De taken van de rekencommissaris zijn voorafgaandelijk de algemene vergadering:

- Facturen controleren
- In – en uitgaven controleren
- Balans controleren
- Verslag maken op de afrekening

Vorige algemene vergadering werd dhr. Rosselle als rekencommissaris aangesteld.
Dhr. Rosselle stelt zich opnieuw kandidaat.

De algemene vergadering beslist unaniem dat dhr. Rosselle als rekencommissaris wordt aangesteld.

3. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering.

Huidige secretaris: de syndicus

Er zijn geen andere kandidaten.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de syndicus als secretaris wordt aangesteld.

4. Bespreking inkomsten / uitgaven vorig boekjaar.

Buiten de gewone kosten waren er volgende uitzonderlijke kosten:

- Nazicht deurtrekker/deursluiser
- 5 roosters garage
- Renovatie lift
- Aanpassen schouwen Borhite
- Herstellen binnenkoer area muren met hoogtewerker
- Kastbreekglas
- Herstelling elektriciteit
- Vervangen inkom mat

Notulen Statutaire Algemene Vergadering dd. 28/03/2013 – Residentie Ambiorix
Ondernemingsnummer: 0896.199.331

5. Goedkeuring van de afrekening & balans.

Iedere mede-eigenaar heeft de afrekening en de balans ontvangen.

Dhr. Rosselle heeft de facturen en de bankuittreksels nagekeken.
Er zijn geen opmerkingen.

De Algemene Vergadering keurt de afrekening & balans unaniem goed.

6. Kwijting aan de syndicus & rekencommissaris & Raad van Mede-eigendom.

Er zijn geen opmerkingen.

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus, de rekencommissaris en de Raad van Mede-Eigendom.

7. Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus deelt de mede-eigenaars de verschillende leveringscontracten mee.

- Blusapparaten: 03/2014
Er zal samen met de syndicus en met de Raad van Mede-eigendom nagekeken worden of er kan overgegaan worden naar een andere "goedkopere" firma.
- BA verzekering : 31/12/2013
- Keuring lift: 6-maandelijks
- Onderhoud hydrofooninstallatie: 19/08/2013
- Brandverzekering: 09/12/2013
- Syndicus: 01/04/2014
- Electrabel: 01/05/2014
- Onderhoud gemene delen: Maandelijks

De algemene vergadering beslist unaniem de huidige leveringscontracten te behouden.

8. Begroting: gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven.

Iedere mede-eigenaar heeft de begroting ontvangen samen met de uitnodiging van de Algemene Statutaire Vergadering.

De syndicus licht deze toe.

Buitengewone uitgaven zullen afzonderlijk worden opgevraagd.

De algemene vergadering keurt de begroting unaniem goed.

9. Toestand reservekapitaal + datum van kapitaalopvragingen.

Momenteel is er geen reservekapitaal.

De algemene vergadering beslist unaniem geen reservekapitaal op te richten.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller ones in the center, and a large signature on the right. The text 'Pagina 2 van 4' is printed in the center of this section.

10. Aanpassen basisakte conform nieuwe wetgeving.

De aanpassingen conform de nieuwe wetgeving zijn gebeurd door Notaris Van Damme.

Iedere mede-eigenaar heeft bij de uitnodiging van de Statutaire Algemene Vergadering de gewijzigde statuten ontvangen.

Er zijn volgende bemerkingen:

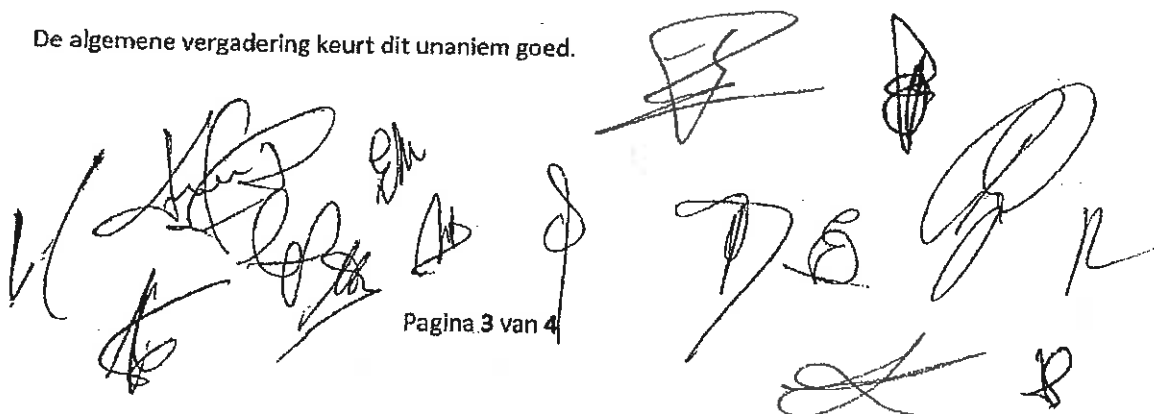
- P. 2 beschrijving van de privatieve delen gelijkvloers.
Dit is onduidelijk. Dit werd overgenomen uit de oorspronkelijke basisakte en voldoet niet meer aan de huidige situatie.
De syndicus stelt voor het bankfiliaal en showroom te vervangen door handels gelijkvloers 1 en handels gelijkvloers 2. Dit zal aangepast worden in de volledige basisakte.
- De typefout op P5 – I. Hoofdstuk 1. A3. 2 de alinea zal aangepast worden.
- P5 – I. Hoofdstuk 1. A3. is er een verwijzing naar de autostandplaatsen.
Dit is in strijd met de huidige situatie. Er zal gevraagd worden aan de notaris dit aan te passen aan de huidige situatie.
- P8. II Afd. 2. Art. 5.b. spreekt over kelders. Dit werd overgenomen uit de oorspronkelijke basisakte. De mede-eigenaars beslissen dit zo te houden.
- P.10 – Afdeling 2 zal aangepast worden aan afdeling 3.
- P13. Er zal doorgegeven worden aan de notaris dat de verdeling van de lasten aangepast zal worden naar het gelijkvloers en niet enkel het bankfiliaal.
- P. 20. Enkele typefouten zullen doorgegeven worden aan de notaris.

De basisakte wordt unaniem goedgekeurd mits bovenstaande aanpassingen.

“De mede-eigenaars verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van wijziging van de statuten, opgesteld door notaris Van Damme met standplaats te Sint-Andries. De mede-eigenaars stemmen in met deze wijzigingen én verlenen de bevoegdheid aan de syndicus, de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de voornoemde wijzigende basisakte.

Mocht de instrumenterende notaris Van Damme genoodzaakt zijn nog wijzigingen aan het ontwerp van wijzigende basisakte aan te brengen, ten gevolge nieuwe wetswijzigingen, geven de mede-eigenaars onherroepelijk mandaat aan de syndicus, dit gewijzigd ontwerp te ondertekenen.”

De algemene vergadering keurt dit unaniem goed.



Pagina 3 van 4

11. Bespreking aanpassen schoorsteen Borhite.

Vorige algemene vergadering werd de offerte van Borhite goedgekeurd. De schouwen werden aangepast.

Bij de plaatsing van een nieuwe ketel werd een te hoge schouw geplaatst op het dak.

De syndicus heeft gevraagd aan Borhite dit te bekijken.

De schouw die hoger uitsteekt is een must.

Borhite raad aan dat iedere mede-eigenaar die werken uitvoert aan de centrale verwarming contact opneemt met Firma Borhite zodanig de uitvoering van de werken op een correcte manier kan verlopen.

De algemene vergadering keurt dit unaniem goed.

12. Voorstel led lampen gemene delen.

Dhr. Roselle vervangt de lampen waar nodig.

De algemene vergadering keurt dit unaniem goed.

13. Schilderen gemene delen 2014.

De syndicus stelt voor tegen volgende algemene vergadering 3 offertes op te vragen voor het schilderen van de gemene delen en liftdeuren.

Er zal een uitsplitsing gevraagd worden voor de gangen en de liftdeuren.

onder andere aan Firma Lootens en Firma Decato. Decaluwe Thomas – Katelijnevest 7 - Brugge

De mede-eigenaars keuren dit unaniem goed.

14. Herstellen schouwen.

Dhr. Schotte laat weten dat de schouwen in minder goede staat zijn.

De syndicus stelt voor een offerte op te vragen om deze te herstellen.

Dhr. Schotte zal een offerte bezorgen aan de syndicus.

Deze offerte zal voorgelegd worden ter beslissing aan de Raad van Mede-Eigendom.

Dit zal dit jaar nog uitgevoerd worden.

Belangrijk bericht: Volgens de nieuwe wetgeving dienen agendapunten schriftelijk worden doorgegeven aan de syndicus voor 22 februari 2014.

Notulen van de statutaire algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars van de Residentie Ambiorix – Gistelse Steenweg 145 te 8200 Sint-Andries op donderdag 27 maart 2014 om 19u30 in brasserie "Clos du Midi" Gistelse Steenweg 348 te Sint-Andries

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezigheidslijst en volmachten in bijlage.

Aanwezigen/gevolmachtigden: 54.606/100.000^{ste}
Volgens de statuten kan de vergadering rechtsgeldig doorgaan.

2. Aanstelling rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht.

De taken van de rekencommissaris zijn voorafgaandelijk de algemene vergadering:

- Facturen controleren
- In – en uitgaven controleren
- Balans controleren
- Verslag maken op de afrekening

Vorige algemene vergadering werd dhr. Rosselle als rekencommissaris aangesteld.
Dhr. Rosselle stelt zich opnieuw kandidaat.

De algemene vergadering beslist unaniem dat dhr. Rosselle als rekencommissaris wordt aangesteld.

3. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering.

Huidige secretaris: de syndicus
Er zijn geen andere kandidaten.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de syndicus als secretaris wordt aangesteld.

4. Verlenging mandaat syndicus

Het mandaat van de syndicus vervalft op 01/04/2014.

De syndicus stelt een nieuw contract voor, voor de duur van 3 jaar en 500,00€ per maand.

Alle andere voorwaarden blijven ongewijzigd.

De algemene vergadering keurt dit unaniem goed.

5. Bespreking inkomsten / uitgaven vorig boekjaar.

Buiten de gewone kosten waren er volgende uitzonderlijke kosten:

- Verschillende herstelling sloten – Slotenmakerij Compennolle
- Deurkruk op deur garage
- Vervangen drukknop enz.
- Lampen gemene delen – Lerybel
- Nazicht afvoeren

- Voorraad ledlampen
- Vervangen hefkabels lift
- Lerybel – bewegingsdetector en herstellingen
- Plaatsen Cilinderslot
- Ontstoppen afvoer en afvoerbuis naar straat

6. Goedkeuring van de afrekening & balans.

Iedere mede-eigenaar heeft de afrekening en de balans ontvangen.

Dhr. Rosselle heeft de facturen en de bankuittreksels nagekeken.

Er zijn geen opmerkingen.

De Algemene Vergadering keurt de afrekening & balans unaniem goed.

7. Kwijting aan de voorzitter, de syndicus, rekencommissaris & Raad van Mede-eigendom.

Er zijn geen opmerkingen.

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus, de rekencommissaris en de Raad van Mede-Eigendom.

8. Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus deelt de mede-eigenaars de verschillende leveringscontracten mee.

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - Blusapparaten: | 03/2015 |
| - BA verzekering : | 31/12/2014 |
| - Keuring lift: | 6-maandelijks |
| - Onderhoud hydrofooninstallatie: | 19/08/2014 |
| - Brandverzekering: | 09/12/2014 |
| - Syndicus: | 01/04/2017 |
| - Electrabel: | 01/05/2015 |
| - Onderhoud gemene delen: | Maandelijks |

De algemene vergadering beslist unaniem de huidige leveringscontracten te behouden.

9. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.

Iedere mede-eigenaar heeft de begroting ontvangen samen met de uitnodiging van de Algemene Statutaire Vergadering.

De syndicus licht deze toe.

Buitengewone uitgaven zullen afzonderlijk worden opgevraagd.

De algemene vergadering keurt de begroting unaniem goed.

10. Toestand reservekapitaal + datum van kapitaalopvragingen.

Momenteel is er geen reservekapitaal.

De algemene vergadering beslist unaniem geen reservekapitaal op te richten.

11. Statuten: stand van zaken.

De aanpassingen conform de nieuwe wetgeving zijn gebeurd door Notaris Van Damme.
Er werd reeds opdracht gegeven aan de notaris. Wij wachten op het verlijden van de akte.

12. Bespreking en beslissing offertes schilderen.

Iedere mede-eigenaar heeft bij de uitnodiging van de statutaire algemene vergadering de offertes ontvangen van Firma Decato, Firma Lootens en Firma Gianni.

De syndicus licht deze offertes toe.

De algemene vergadering keurt de offerte van Firma Gianni ten bedrage van 12.985 € incl. BTW unaniem goed

13. Bespreking parkeren fietsen in manoeuvreerruimte.

Het is verboden fietsen te parkeren in de manoeuvreerruimte.

De fietsen dienen geplaatst te worden op de daartoe voorziene plaats.

De algemene vergadering beslist unaniem een bord te plaatsen met volgend opschrift:
"Manoeuvreerruimte vrij houden."

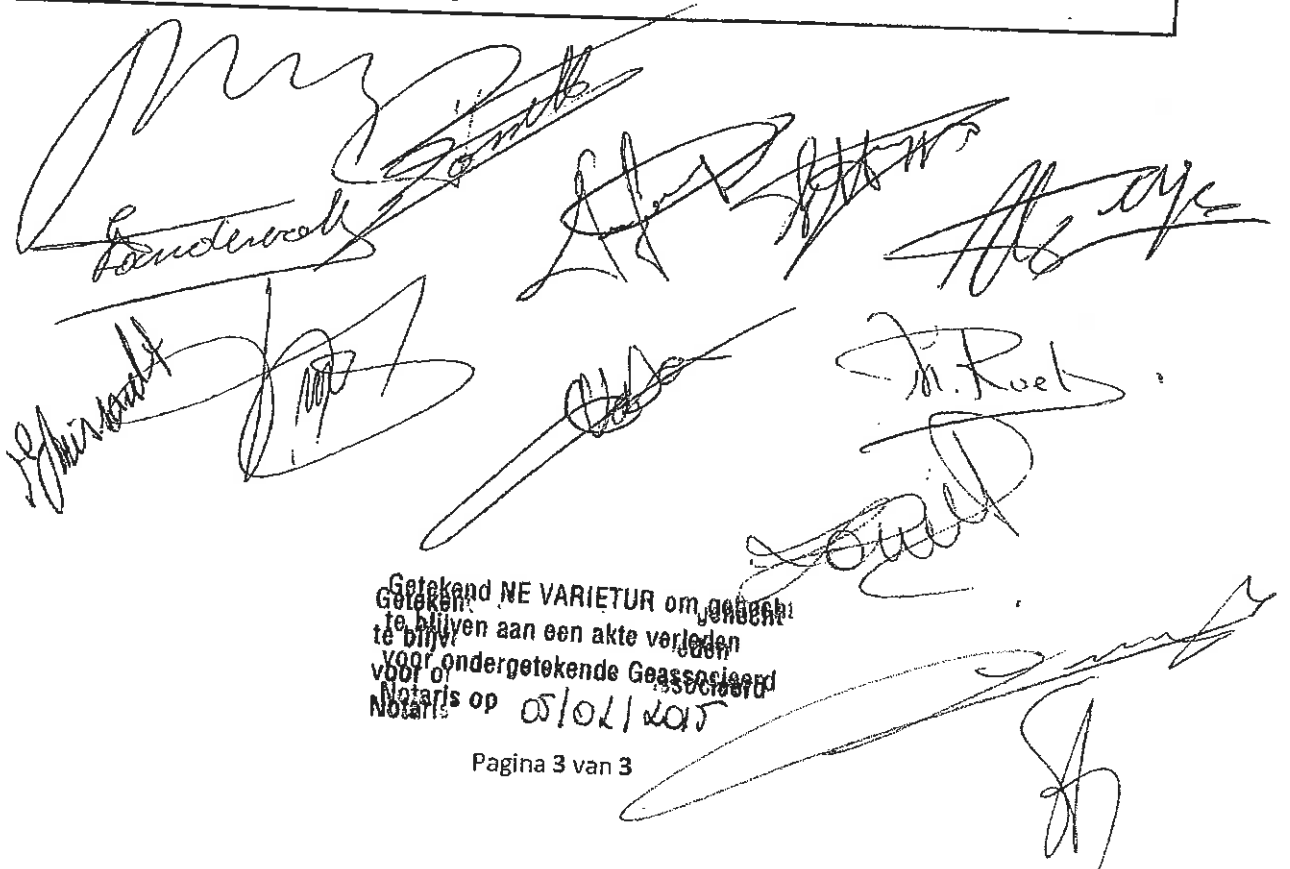
Er zal samen met dhr. Boddez en raad van mede-eigendom wat eventueel nog andere oplossingen zouden kunnen zijn.

de algemene vergadering keurt dit unaniem goed.

14. Bespreking Brievenbussen.

De algemene vergadering beslist unaniem dit jaar niets aan de brievenbussen te veranderen.

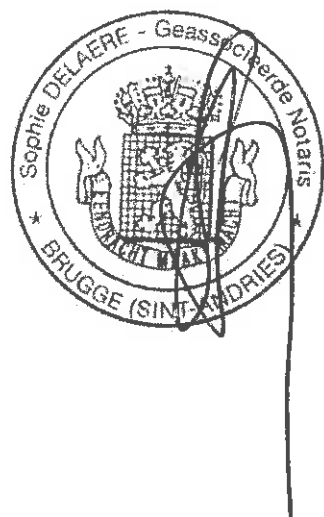
Belangrijk bericht: Volgens de nieuwe wetgeving dienen agendapunten schriftelijk worden doorgegeven aan de syndicus voor 22 februari.



Getekend NE VARIETUR om gebeden
te blijven aan een akte verleden
voor ondergetekende Geassocieerd
Notaris op 05/04/2015

Pagina 3 van 3

VOOR GELIJKVORMIG AFSCRIFT



Voor akte, verleden op 5 februari 2015

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 31 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Brugge op 6 maart 2015
Register 5 Boek 0 Blad 0 Vak 4316
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd 11 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Brugge op 6 maart 2015
Register 6 Boek 0 Blad 100 Vak 1264
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)

Overschrijving door de Hypotheekbewaring Brugge I op 19 maart 2015
Referentie: 61-T-19/03/2015-03616.
Bedrag: zeshonderdzevenentwintig euro achtenzeventig cent (€ 627,78)
De hypotheekbewaarder