

<b>WIJZIGENDE BASISAKTE (REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM)</b>
<b>DOMAINE LE BOULAC</b>
6941 DURBUY – Rue du Bois (Izier) 36

Het jaar tweeduizend zestien op achttien november.

Is voor Ons, Meester **Benoit LEVECQ**, notaris te Herk-de-Stad;

### **VERSCHEENEN**

De heer van **LAARHOVEN Wilhelmus Johannes Theodorus**, wonende te 5263 EJ Vught (Nederland), Helvoirtseweg 184, tot deze functie benoemd bij besluit van de Algemene vergadering van 31 december 2013, verlengd ingevolge beslissingen van 15 november 2014 en 26 april 2015, handelend in naam en voor de **Vereniging van Mede-eigenaars van het “DOMAINE LE BOULAC”**, met maatschappelijke zetel te 6941 Durbuy (Izier), Rue du Bois 36, ondernemingsnummer **0824.292.142** (voorheen 0850.276.066).

Die optreedt in de hoedanigheid van syndicus van het hierna beschreven domein en mij, Notaris, verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars in overeenstemming met artikel 577-8, § 4, 3° van het Burgerlijk Wetboek, authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten waartoe besloten werd in de algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden te Izier op 15 november 2014 van welke vergadering ons een uittreksel uit de notulen wordt voorgelegd dat aan onderhavige gehecht wordt.

Voor zoveel als nodig werd de syndicus ingevolge beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden te Izier op 14 november 2015 bovendien gemachtigd om in naam en voor de Vereniging van Mede-eigenaars van het “DOMAINE LE BOULAC”, voor de notaris te verschijnen ter uitvoering van voornoemd besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden te Izier op 15 november 2014, van welke vergadering ons eveneens een uittreksel uit de notulen wordt voorgelegd en dat eveneens aan onderhavige gehecht wordt.

### **D) VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

a) Oorspronkelijk werd op 17 juni 1977 door notaris Jean-Paul Ledoux, te Durbuy, op verzoek van de naamloze vennootschap LEJA N.V., met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Louisastraat 39, een verdelingsakte opgemaakt met betrekking tot een geheel van onroerend goed, van honderdvijftig (150) tweede verblijfplaatsen met animatiecentrum, welke verdelingsakte overgeschreven is op het hypotheekkantoor te Marche-en-Famenne, op 18 juli 1977 boek 4085 nummer 22. De onroerende goederen die deel uitmaakten van de betreffende verdelingsakte zijn in voormelde akte gespecificeerd omschreven.

b) Op 15 december 1977 is door notaris Jean-Paul Ledoux, te Durbuy, op verzoek van de naamloze vennootschap LEJA N.V., met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Louisastraat 39, een basisakte en reglement van inwendige orde opgemaakt met betrekking tot een geheel van onroerend goed, zijnde de honderdvijftig (150) tweede verblijfplaatsen met animatiecentrum, welke basisakte overgeschreven is op het hypotheekkantoor te Marche-en-Famenne, op 13 januari 1978 boek 4125 nummer 13.

c) Bij akte verleden voor notaris Paul Maselis te Schaarbeek-Brussel van 26 mei 2008, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Marche-en-Famenne op 30 mei 2008 onder de referte 32-T-30/05/2008-2720, werd overgegaan tot afschaffing van de hiervoor vermelde basisakte van 17 juni 1977 en van het reglement van mede-eigendom verleden voor notaris Jean-Paul Ledoux, te Durbuy, van 15 december 1977, met betrekking tot de hierna vermelde onroerende

goederen.

In dezelfde akte verleden voor notaris Meester Paul Maselis te Schaarbeek-Brussel van 26 mei 2008 werd overgegaan tot vaststelling van de nieuwe statuten van DOMAINE LE BOULAC, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Deze akte omvatte aldus de nieuwe basisakte, bestaande uit de beschrijving van geheel van alle onroerende goederen, de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaatief deel en het nieuwe reglement van mede-eigendom.

Ingevolge deze nieuwe basisakte diende dan ook te worden overgegaan tot afschaffing van het oude ondernemingsnummer 0850.276.066.

De Vereniging van Mede-eigenaars van het "DOMAINE LE BOULAC", met maatschappelijke zetel te 6941 Durbuy (Izier), Rue du Bois 36, draagt thans het ondernemingsnummer **0824.292.142** en heeft haar zetel op het voormelde adres.

## **II) BESCHRIJVING VAN HET GOED**

### **GEMEENTE DURBUY (achtste afdeling/Izier)**

Op het Domaine Le Boulac, gelegen te 6941 Durbuy (Izier), aan en nabij de Rue du Bois 36, is een bungalowpark met recreatievoorzieningen gevestigd, op welk park honderdvijf (105) bungalows zijn gerealiseerd, die gezamenlijk met de bij elke bungalow behorende grond en eventuele parkeerplaats de zone van privatieve goederen vormen.

### **Tot de zone van gemeenschappelijke goederen behoren de navolgende percelen, kadastraal als volgt omschreven:**

Een perceel grond, ten kadaster gekend "Pré des Bois", gekadastreerd sectie B nummer 46/A P0000 (Patsart/Schaapswei); voor een oppervlakte van vijfduizend vierhonderdnegentig vierkante meter.	5.490 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Pré des Bois", gekadastreerd sectie B nummer 47/C P0000 (Etang/Vijver); voor een oppervlakte van tweeduizend honderdtwintig vierkante meter.	2.120 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Pré des Bois", gekadastreerd sectie B nummer 48/B P0000 (Etang/Vijver); voor een oppervlakte van vijfduizend zeventig vierkante meter.	5.070 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Pré des Bois", gekadastreerd sectie B nummer 48/C P0000 (Patsart/Schaapswei); voor een oppervlakte van duizend vijfhonderdzestig vierkante meter.	1.560 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Dessous Longchamp", gekadastreerd sectie B nummer 53/E P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van achtduizend vijfhonderdvijfentachtig vierkante meter.	8.585 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Devant le Bois d'Ozo", gekadastreerd sectie C nummer 40/A P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van achthonderdvierenvijftig vierkante meter.	854 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Devant le Bois d'Ozo", gekadastreerd C nummer 41/A P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van achthonderdtachtig vierkante meter.	880 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Devant le Bois d'Ozo", gekadastreerd sectie C nummer 42/A P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van achthonderddertig vierkante meter.	830 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Devant le Bois d'Ozo", gekadastreerd sectie C nummer 46 P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van negenhonderdentien vierkante meter.	910 m <sup>2</sup>

Een perceel grond, ten kadaster gekend "Domaine du Boulac+1B", gekadastraerd sectie B nummer 52/E P0000 (Bergplaats) voor een oppervlakte van zeven vierkante meter.	7 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Dessous Longchamp", gekadastraerd sectie B nummer 53/A/2 P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van achtduizend driehonderdvijfenzestig vierkante meter.	8.365 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Pré des Bois", gekadastraerd sectie B nummer 44/L P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van zevenendertigduizend vijfentwintig vierkante meter.	37.025 m <sup>2</sup>
Een huis op en met grond ten kadaster gekend "Domaine du Boulac 1A" gekadastraerd sectie B nummer 52/V (Maison/Huis); voor een oppervlakte van honderddrieënveertig vierkante meter.	143 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Dessous Longchamp", gekadastraerd sectie B nummer 52/Z P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van tweehonderdtweeëndertig vierkante meter.	232 m <sup>2</sup>
Een huis op en met grond ten kadaster gekend "Domaine du Boulac 1B" gekadastraerd sectie B nummer 52/A P0000 (Maison Commerciale/Handelshuis); voor een oppervlakte van honderdvijftien vierkante meter.	115 m <sup>2</sup>
Een huis op en met grond ten kadaster gekend "Rue Du Bois 7" gekadastraerd sectie B nummer 53/L P0000 (Maison Commerciale/Handelshuis); voor een oppervlakte van driehonderdvijfenveertig vierkante meter.	345 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Dessous Longchamp", gekadastraerd sectie B nummer 52/D/2 P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van eenentwintigduizend honderdvierendertig vierkante meter.	21134 m <sup>2</sup>
Een huis op en met grond ten kadaster gekend "Rue Du Bois +7" gekadastraerd sectie B nummer 52/E/2 P0000 (Inst Sport/Sportgebouw); voor een oppervlakte van vijftig vierkante meter.	50 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Dessous Longchamp" gekadastraerd sectie B nummer 52/F/2 P0000 (Terrain Sport/Sportterrein); voor een oppervlakte van vierduizend vierhonderdeenenvijftig vierkante meter.	4451 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Domaine du Boulac 80+", gekadastraerd sectie B nummer 90/W P0000 (Cabine Electrique/Elekt. Cabine); voor een oppervlakte van tweeëntwintig vierkante meter.	22 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Domaine du Boulac 144+", gekadastraerd sectie B nummer 90/D/4 P0000 (Cabine Electrique/Elekt. Cabine); voor een oppervlakte van tweeëntwintig vierkante meter.	22 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur le Combe des Bois Lot 73" gekadastraerd sectie B nummer 90/C/9 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van dertien vierkante meter	13 m <sup>2</sup>
Een perceel grond, ten kadaster gekend "Pré des Bois", gekadastraerd sectie B nummer 44/D P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van veertienduizend achthonderdentien vierkante meter.	14.810 m <sup>2</sup>

Een perceel grond, ten kadaster gekend "Sur le Combe des bois", gekadastraerd sectie B nummer 90/F P0000 (Patsart/Schaapsweide); voor een oppervlakte van zesduizend vijfhonderdentienvierkante meter.	6.510 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur Le combe des Bois", gekadastraerd sectie B nummer 90/B/11 P0000 (Bois/Bos); voor een oppervlakte van vierentachtigduizend vijfenzeventig vierkante meter.	84.075 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur le Combe des Bois Lot 71" gekadastraerd sectie B nummer 90/A/9 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van dertien vierkante meter.	13 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur le Combe des Bois Lot 68" gekadastraerd sectie B nummer 90/X/8 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van twaalf vierkante meter.	12 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur le Combe des Bois Lot 60" gekadastraerd sectie B nummer 90/M/8 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van twaalf vierkante meter.	12 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Domaine Du Boulac" gekadastraerd sectie B nummer 90/W/2 P0000 (Terrain/Grond), voor een oppervlakte van vierhonderdvierennegentig vierkante meter.	494 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur le Combe des Bois Lot 132" gekadastraerd sectie B nummer 90/A/6 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van twaalf vierkante meter.	12 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur le Combe des Bois Lot 30" sectie B nummer 90/F/8 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van dertien vierkante meter.	13 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Sur le Combe des Bois Lot 78" gekadastraerd sectie B nummer 90/H/9 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van twaalf vierkante meter	12 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Domaine du Boulac", gekadastraerd sectie B nummer 90/M/4 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van driehonderdzevenenvijftig vierkante meter	357 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Domaine du Boulac", gekadastraerd sectie B nummer 90/V/10 P0000 (Terrain/Grond) voor een oppervlakte van vierhonderddrie vierkante meter.	403 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Haie des Stoquais", sectie B nummer 41 P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van vierendertigduizend achthonderdtachtig vierkante meter.	34.880 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Pré des Bois" sectie B nummer 44/B P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van tweeduizend driehonderddertig vierkante meter.	2.330 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Pré des Bois", sectie B nummer 44/C P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van tweeduizend zevenhonderdzeventig vierkante meter.	2.770 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 705/B P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van vierduizend tweehonderdvijftig vierkante meter.	4.250 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 705/C P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van tweeduizend zeshonderdtwintig vierkante meter.	2.620 m <sup>2</sup>

Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 706 P0000 (Patsart/Schaapswei) voor een oppervlakte van duizend driehonderd vierkante meter.	1.300 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 700/A P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van duizend vijfhonderddertig vierkante meter.	1.530 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", titel sectie A nummer 696/C P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van zeshonderdzestig vierkante meter.	660 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 701/B P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van duizend achthonderdtwintig vierkante meter.	1.820 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 702 P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van honderdvijfennegentig vierkante meter.	195 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 703 P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van honderdachtentachtig vierkante meter.	188 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 692 P0000 (Pré/Hooiland) voor een oppervlakte van drieduizend negenhonderdentien vierkante meter.	3.910 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Neheid", sectie A nummer 704/A P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van drieduizend driehonderdtachtig vierkante meter.	3.380 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Dessous Longchamp", sectie B nummer 52/X P0000 (Terrain Sport/Sportterrein) voor een oppervlakte van vierhonderdeenentachtig vierkante meter.	481 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Dessous Longchamp", sectie A nummer 52/A/2 P0000 (Bois/Bos) voor een oppervlakte van drieëndertigduizend zesenvijftig vierkante meter.	33.056 m <sup>2</sup>
Een perceel grond ten kadaster gekend "Rue du Bois", sectie B nummer 40/G/2 P0000 voor een oppervlakte van tien aren tachtig centiaren.	1.080 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL OPPERVLAKE GEMENE DELEN</b>	<b>299.396 m<sup>2</sup></b>

### **Oorsprong van eigendom**

Hiervoor wordt verwezen naar de akte verleden door notaris Paul Maselis te Schaarbeek-Brussel van 26 mei 2008, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Marche-en-Famenne, op 30 mei 2008 onder de referte 32-T-30/05/2008-2720.

### **III) ALGEMENE VERGADERING – FORMEEL**

Het blijkt uit voorgelegde stukken dat :

De algemene vergaderingen van mede-eigenaars werden gehouden te Izier op 15 november 2014 en op 14 november 2015.

Aangezien voormelde vergaderingen regelmatig waren samengesteld en derhalve geldig konden beraadslagen en besluiten omtrent alle punten op de agenda gebracht door de aanwezigheid of vertegenwoordiging van alle mede-eigenaars.

De vergaderingen de besluiten genomen hebben met de door de wet vereiste meerderheden.

Er wordt benadrukt dat de wijzigingen in de basisakte van DOMAINE LE BOULAC uitsluitend betrekking heeft op de bepalingen van het reglement van mede-eigendom die gewijzigd worden ingevolge de wet van twee juni tweeduizend en tien, en dat, er geen verandering plaatsvindt van de privatieve gedeelten.

#### **IV) WIJZIGING EN AANPASSING VAN DE STATUTEN.**

De comparant verklaart, zoals blijkt uit de aangehechte notulen, dat de algemene vergadering van mede-eigenaars, heeft besloten de statuten van het gebouw te wijzigen en aan te passen teneinde de statuten van het gebouw in overeenstemming te brengen met de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek.

Als dusdanig wordt Titel II, zoals vervat in de voormelde statuten verleden door notaris Paul Maselis te Schaarbeek-Brussel van 26 mei 2008, vervangen door de hiernavolgende tekst :

<p><b>TITEL II. Reglement van mede-eigendom van de Vereniging van mede-eigenaars van het DOMAINE LE BOULAC</b></p>
--

#### **HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.**

##### **Artikel 1. Bepaling en draagwijdte.**

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, worden als volgt de bepalingen vastgelegd die toepasselijk zijn op het Domaine Le Boulac die de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten omschrijven, de criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten, de regels met betrekking tot de wijze waarop een syndicus wordt benoemd, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat alsook in het algemeen, alles wat het behoud, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het Domaine Le Boulac aangaat.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er uit kunnen voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten; zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd met eerbiediging van de meerderheden voorzien bij artikel 18.10) van de statuten; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegde kantoor van hypotheken onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere wijziging aan het zakelijke statuut (basisakte en reglement van mede-eigendom) moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, aan overschrijving onderworpen.

Deze bepalingen kunnen ook tegengesteld worden door degenen waaraan ze tegenstelbaar zijn die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het Domaine Le Boulac in mede-eigendom.

##### **Artikel 2. Bepaling van het reglement van orde.**

Er wordt daarnaast, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden onder welke titel dan ook, een reglement van orde vastgesteld, met betrekking tot het genot van het Domaine Le Boulac en de details van de samenleving erin, welk reglement gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

Deze wijzigingen dienen opgelegd te worden door de vervreemders van een eigendoms- of genotrecht aan hun medecontractanten of begunstigen, onder voorbehoud van artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

##### **Artikel 3. Statuten van het Domaine Le Boulac.**

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het Domaine

Le Boulac; deze verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers onder welke titel dan ook, onverminderd de rechtsvorderingen voorzien bij artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

## **HOOFDSTUK II - Statuut van het Domaine Le Boulac**

### **Artikel 4. Verdeling van het Domaine Le Boulac in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten**

Het Domaine Le Boulac omvat enerzijds gemeenschappelijke gedeelten waarvan de eigendom volgens de wet, het gebruik, de beschikkingen van de statuten en ondernemings- of verkoopcontracten, of door beslissing van de algemene vergadering ondeelbaar aan alle mede-eigenaars voor een deel toebehoort en anderzijds privatieve gedeelten waarvan ieder der mede-eigenaars het privaat eigendoms- en exclusief genotrecht heeft.

De privatieve gedeelten worden genoemd "bungalow", al dan niet met een "parkeerplaats" of in het algemeen "privatieve kavel".

### **Artikel 5. Berekening van het aandeel in de mede-eigendom**

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan elke privatieve kavel zijn beschreven onder punt V van de huidige basisakte.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in éénhonderdvijf / éénhonderdvijfden, gelijkelijk verdeeld onder éénhonderdvijf privatieve kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de aanwijzende verdeling van de éénhonderdvijfden zoals gevestigd in deze basisakte slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Een nieuwe verdeling van de éénhonderdvijfden onder partijen dient vastgesteld te worden bij authentieke akte voor een notaris gekozen door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid.

Elke mede-eigenaar beschikt over het recht om aan de vrederechter te vragen om:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ten gevolge van aan het Domaine Le Boulac aangebrachte wijzigingen.
- een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Onder voorbehoud van wat hierna zal worden gepreciseerd voor de lasten, zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn of betaald dienen te worden ingeval van wijziging van de verdeling van de aandelen in mede-eigendom.

### **Artikel 6. Gemeenschappelijke gedeelten.**

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in gedeelten toegekend aan privatieve kavels volgens de verdeelsleutel uiteengezet in de artikelen 4 en 5.

Deze verdeling zal onherroepelijk door iedereen als definitief aanvaard worden welke ook de wijzigingen mochten zijn die aan de privatieve gedeelten aangebracht worden als verbeteringen, verfraaiingen of andere, onder voorbehoud van hetgeen hierboven werd gezegd en onder voorbehoud van de éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars en hun recht om in rechte op te treden.

De algemeen gemeenschappelijke onroerende goederen zullen, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, slechts het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, mits het bekomen van een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

In geval van totale vernietiging van het Domaine Le Boulac, zoals uiteengezet onder het

hoofdstuk V met betrekking tot de "Verzekeringen", beslist de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw met eenparigheid van stemmen.

De gemeenschappelijke gedeelten van het Domaine Le Boulac worden hierna beschreven. Het doel van dit artikel is de beschrijving van de gedeelten van het verdeelde goed die als gemeenschappelijk dienen te worden beschouwd.

De hieronder vermelde gedeelten van het Domaine Le Boulac worden geacht gemeenschappelijk te zijn:

De grond, zowel bebouwd als onbebouwd (met uitzondering van de grond behorende tot de privatieve kavels) in het bijzonder behoren tot het gemeenschappelijke gedeelte: de receptie met daaraan gebouwde conciërgewoning en bijgebouwen, het petit-restaurant "Le Hibou", het Jachthuis met bijgebouwen, het zwembad met kleedruimten, de tennisbanen, de speeltuin, de beide meren, de waterzuivering, de elektracabines, het zouthok, de algemene parkeerplaatsen, de afvalcontainers, de voetwegen, groene zones, bos, wegen en andere infrastructuur.

Tevens worden als gemeenschappelijke delen beschouwd de elektriciteitsnetten, het centraal antennesysteem, de water- en afvoerleidingen met uitzondering echter van de netten en aansluitingsleidingen aan de privatieve delen die voor de uitsluitende bediening daarvan bestemd zijn. Hetzelfde geldt voor de zuiveringskamers, installaties voor bescherming tegen brand en in het algemeen alles wat niet aangewend wordt tot het uitsluitend gebruik van de privatieve delen. De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

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

Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen en een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- Door de syndicus alleen worden beslist ingeval deze herstellingen dringende bewarende maatregelen en/of daden van voorlopig beheer inhouden.
- In alle andere gevallen door de algemene vergadering tenzij de algemene vergadering besluit deze bevoegdheid tot bepaalde maximale bedragen te delegeren aan de syndicus en/of aan de syndicus samen met de raad van mede-eigendom.

Is echter sprake van een herstelling van een beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging, dan is een besluit van de algemene vergadering nodig met een meerderheid van vier/vijfde van het aantal stemmen.

Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfde van het aantal stemmen en ingeval van een volledige heropbouw unanimititeit.

#### **Artikel 7. Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het Domaine Le Boulac.**

De gemeenschappelijke gedeelten behoren onverdeeld toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom zoals aangeduid in het huidige statuut. Deze gemeenschappelijke gedeelten behoren derhalve niet aan de vereniging van mede-eigenaars.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk van een privaat deel brengt met zich mee, in dezelfde verhouding, de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke gedeelten die er een onafscheidbaar deel van vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten kan niet worden vervreemd, noch met

zakelijke rechten bezwaard, noch in beslaggenomen, tenzij samen met de privatieve kavels waarvan zij een bijkomstigheid zijn en dit voor de hun toegewezen hoeveelheid.

De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd opeen privaat deel, bezwaren van rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke gedeelten dat er van afhangt als onafscheidbare bijhorigheid.

#### **Artikel 8. Het genot van de privatieve delen.**

Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald, evenwel onder voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schaden, dan wel hinder aan hen teweeg te brengen.

Er mag niets veranderd worden aan het uiterlijk van de bungalows, met uitzondering van veranderingen welke tijdens een algemene vergadering worden goedgekeurd met een meerderheid van drie vierden van de uitgebrachte stemmen.

Alle noodzakelijke reparaties moeten binnen de normale termijnen worden uitgevoerd. Het onderhoud van de buitenverf moet tijdig worden uitgevoerd. Bij gebreke van uitvoering van dit onderhoud, kan de syndicus – na schriftelijke sommatie – dit onderhoud laten uitvoeren op kosten van de eigenaar.

Geen enkele gedoogzaamheid kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn bungalow wijzigen, maar op zijn eigen verantwoording. Geen enkele omheining is tussen de privatieve kavels toegestaan.

Herstellingen aan de bungalows kunnen in geval van dringende noodzaak door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde toe te laten de staat van de bungalow te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist.

De syndicus is bevoegd de bungalow te betreden teneinde het water af te sluiten, de schoorsteen te vegen en voor onderhoud van de brandblusser.

De mede-eigenaars moeten gedogen dat bouwmeesters, aannemers en uitvoerders goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen uitvoeren. Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zodat hij de werkzaamheden als hiervoor bedoeld kan uitvoeren.

Alvorens de syndicus de bungalow betreedt met het oog op het uitvoeren van werkzaamheden, zal hij de mede-eigenaar hiervan op de hoogte stellen, tenzij dit met het oog op de dringendheid van de herstellingen en/of de bereikbaarheid van de mede-eigenaar niet mogelijk is. In dat geval zal de mede-eigenaar zo spoedig mogelijk na afloop ervan in kennis worden gesteld.

Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft een mede-eigenaar aansprakelijk voor schade veroorzaakt door vorst, water, storm etc. zonder deze aansprakelijkheid af te kunnen wentelen op de vereniging van mede-eigenaars.

De parkeerplaatsen, zowel algemeen als privaat, zijn enkel bestemd voor privaat gebruik en alleen voor de bewoners van het Domaine Le Boulac, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen.

#### **Artikel 9. Eigendomsoverdracht.**

**§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een privatieve kavel** deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor 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 15 dagen:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11 §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. De documenten vermeld in dit artikel 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 de 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 dit artikel vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de algemeen gemeenschappelijke delen.

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

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

**§ 4. De kosten voor de mededeling** van de krachtens dit artikel te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

**§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:**

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor

het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na 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 twintig (20) werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

3° Is de eigenaar bovendien aan de vereniging een provisie verschuldigd voor:

- Mededelingen krachtens §§ 1 en 2 van art. 577-11.
- Vermelding van de te koop staande bungalow op de website van Domaine le Boulac.
- “TE KOOP”-aankondiging in A4-formaat op één raam van de bungalow.
- Afspraken voor bezichtigingen waar de vereniging op enigerlei wijze bij wordt betrokken.
- Elke andere aan de vereniging gevraagde ondersteuning.

De provisie bedraagt honderd euro (€ 100,00) per mededeling, vermelding op de website, aankondiging op een raam, afspraak voor bezichtiging of andere ondersteuning, en dit met een maximum van vijfhonderd euro (€ 500,00).

Naast dit bedrag is de verkopende eigenaar bij de eigendomsoverdracht aan de vereniging een provisie van vijfhonderd euro (€ 500,00) verschuldigd voor algemene en administratieve ondersteuning door de vereniging. Het laatste bedrag is niet verschuldigd bij overdracht binnen de familie in rechte lijn en/of tussen samenwonende partners.

De bedragen in dit artikel kunnen door de algemene vergadering worden gewijzigd met een gewone meerderheid van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

#### **Artikel 10. Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen.**

In het geval van het verlenen van een zakelijk recht of persoonlijk recht of toelating tot bewoning voor langere tijd dan recreatief, zijnde meer dan negentig dagen aaneengesloten, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennis geven van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

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

Bij verhuur of toelating tot bewoning blijft de mede-eigenaar persoonlijk aansprakelijk met betrekking tot de verplichtingen die hem te beurt vallen als eigenaar. Hij is tevens verplicht bij verlening van een recht als in dit artikel bedoeld gedurende langere periode dan recreatief, zijnde meer dan negentig dagen aaneengesloten, in de overeenkomst te verwijzen naar de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde.

De eigenaren moeten het risico van huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars collectief via de vereniging van mede-eigenaars verzekeren.

### **HOOFDSTUK III – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

### **Artikel 11. Benaming – Zetel**

Zij draagt de naam: "Vereniging van mede-eigenaars van het Domaine Le Boulac".

Zij heeft haar zetel in het kantoor van de vereniging te 6941 Durbuy (Izier) aan de Rue du Bois 36. Het ondernemingsnummer is 0824.292.142.

### **Artikel 12. Rechtspersoonlijkheid – Samenstelling.**

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, nu aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het bestaan van een mede-eigendom als gevolg van de overdracht van 105 privé-kavels
- de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het bevoegde hypotheekkantoor

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging. Ieder van hen beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

### **Artikel 13. Ontbinding en vereffening.**

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. Zij zal weer van rechtswege ontstaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat.

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

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars worden genomen en bij authentieke akte vastgesteld.

De algemene vergadering zal ze echter niet kunnen ontbinden indien het Domaine Le Boulac onderworpen blijft aan de bepalingen van de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan ten slotte worden ontbonden door de rechter op verzoek van iedere belanghebbende 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. Haar zetel blijft zoals vermeld in deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging. Deze aanstelling wordt in de authentieke akte opgenomen.

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, welke akte overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

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

De akte bevat:

- De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende tenminste vijf jaar moeten worden bewaard.
- 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.

### **Artikel 14. Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.**

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel en noodzakelijk voor het goede beheer van de mede-eigendom. Als gevolg hiervan kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zaken. De gemeenschappelijke onroerende delen behoren toe aan de mede-eigenaars.

#### **Artikel 15. Doel**

De vereniging van mede-eigenaars heeft tot doel: het behoud en het beheer van onroerende goederen die in mede-eigendom toebehoren aan de leden van de vereniging.

#### **Artikel 16. Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.**

De uitvoering van beslissingen die de vereniging van mede-eigenaars veroordeelt kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar, evenredig aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de mede-eigenaar eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering.

Indien een vordering ingesteld wordt door één van de mede-eigenaars en indien geen beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, zal, indien de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars in het gedrang komt, deze mede-eigenaar bijdragen in de procedurekosten en kosten van de advocaat in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, onverminderd de eindafrekening indien, ingevolge deze beslissing, de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld wordt.

#### **Artikel 17. Rechtsvorderingen.**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiser dan wel als verweerder. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Iedere mede-eigenaar kan alleen rechtsvorderingen betreffende zijn kavel tegen de vereniging van mede-eigenaars instellen nadat hij er de syndicus bij aangetekend schrijven, verzonden vóórdat de procedure aanhangig wordt gemaakt, over heeft ingelicht. De syndicus licht er op zijn beurt de andere mede-eigenaars over in.

#### **Artikel 18. Organen van de vereniging van mede-eigenaars.**

##### **A. - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS.**

###### **18.1) Bevoegdheden.**

De algemene vergadering van mede-eigenaars heeft alle bevoegdheden terzake het beheer en het besturen van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het Domaine Le Boulac. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide bevoegdheden, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Bij wijze van voorbeeld zijn haar bevoegdheden onder meer de volgende:

- de aanstelling en ontslag van de syndicus
- de aanstelling van een voorlopige syndicus
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

###### **18.2) Samenstelling algemene vergadering**

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of in geval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

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.

### 18.3) Gewone en bijzondere algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen niet eerder dan de tweede zaterdag en niet later dan de vierde zaterdag in de maand mei op een datum en tijdstip als de syndicus in de oproeping voor de algemene vergadering vaststelt.

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

### 18.4) Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

### 18.5) Bijeenroeping van de 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.

### 18.6) 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 agendaert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, 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. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een

algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, als er in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. 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.

#### 18.7) Voorzitter

De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

#### 18.8) Stemrecht – vertegenwoordiging

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 alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering

#### 18.9) Aanwezigheidsquorum

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 tenminste 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.

#### 18.10) Beraadslagingen

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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.

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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

- Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de algemeen gemeenschappelijke delen betreft;

- Over alle werken betreffende de algemeen gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf het welk de mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8 § 4 4° bedoelde daden;
- Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

° De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/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 algemeen gemeenschappelijke onroerende goederen;
- Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- Onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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.

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

- Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- 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, in geval 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.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Op ontbinding is artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

#### 18.11) Presentielijst

Er wordt een presentielijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### 18.12) Notulen

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en ander syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

#### 18.13) Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Een dergelijke verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

### **B. - SYNDICUS**

#### 18.14) Syndicus: Benoeming – beëindiging – bekendmaking

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

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

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

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

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

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.

#### 18.15) Bevoegdheden syndicus.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus heeft tot opdracht:

- De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.
- Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).
- 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 reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- Aan elke persoon, die het op het park woont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, 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 de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- De syndicus legt binnen de maand het reglement van orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- De syndicus geeft kennis van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.  
Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die 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;
- De syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen dat deze een rechtsvordering tegen de vereniging van mede-eigenaars instelt betreffende zijn kavel.

- Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite.
- Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.
- Ten behoeve van de in artikel 577-7, §1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
- Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
- De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.
- De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.
- De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, §5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.
- De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.
- De vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

- Personeel aan te werven en contracten af te sluiten met betrekking tot de exploitatie van de horeca.
- Verzekeringscontracten als bedoeld in artikel 10 te sluiten.
- Hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.
- Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

18.16) Aansprakelijkheid - delegatie.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

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

18.17) Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld. Deze kosten zijn ten laste van de vereniging.

18.18) Persoonlijk – tegenstrijdig belang.

Hiervoor wordt verwezen naar de inhoud van voormeld artikel 18.15.

**C. – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

18.19) Benoeming Raad van Mede-Eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en autostaanplaatsen, 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, overminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan zij, nadat zij 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. De Raad van mede-eigendom 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 haar taak.

**D. – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

18.20) Benoeming Commissaris van de Rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

**HOOFDSTUK IV – VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN**

## ONTVANGSTEN

### Artikel 19. Gemeenschappelijke lasten

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

Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, de kosten van verzekering als bedoeld in artikel 10, alsmede alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van mede-eigenaars. Verder zijn er de kosten van verlichting en verwarming van de gemeenschappelijke delen.

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

De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door de gemeenschappelijke onroerende zaken, is eveneens een gemeenschappelijke last. Ook de kosten van heropbouw behoren daartoe.

### Artikel 20. Aandeel in de gemeenschappelijke delen

Iedere kavel is voor één/éénhonderdenvijfde (1/105) deel gerechtigd in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De syndicus is belast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars. De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering. De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen van tevoren ter beschikking stellen van de mede-eigenaars. Zij hebben het recht via de door de algemene vergadering benoemde Commissaris van de Rekeningen de rekeningen na te zien met bewijsstukken.

Iedere eigenaar kan aan de rechter vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden als gevolg van wijzigingen die aan het geheel werden aangebracht.
- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden als gevolg van aan het geheel aangebrachte wijzigingen.

### Artikel 21. Deelneming in de lasten

De syndicus zal daartoe per de eerste dag van ieder boekjaar een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

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

De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor, evenals een begroting van uitgaven en inkomsten voor het/de komende jaar/jaren. De controle op de uitgaven en de inkomsten vindt plaats door een door de algemene vergadering te benoemen Commissaris van de Rekeningen, terwijl de vergadering tevens een deskundige kan benoemen voor de controle van de algemene rekening van inkomsten en uitgaven, de jaarrekening.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo toegevoegd aan het reservekapitaal. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen. Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars binnen vijftien dagen na de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Over de sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zal een rente van 3% boven de wettelijke rente verschuldigd zijn aan de vereniging en wel vanaf de datum, waarop de mede-eigenaar met de betaling in gebreke is, zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist. Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot het beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

#### **Artikel 22. Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke gedeelten**

Indien ontvangsten worden geïnd betreffende de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven door de vereniging van mede-eigenaars.

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

### **HOOFDSTUK V – VERZEKERINGEN - HEROPBOUW**

#### **Artikel 23. Verzekeringen**

De verzekering, waaronder begrepen de verzekering bedoeld in artikel 10, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De syndicus is belast met het afsluiten van de verzekering.

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

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen. Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen. De eigenaren die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

#### **Artikel 24. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het geheel, worden de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, voorzover deze betrekking hebben op de gemeenschappelijke gedeelten, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt eerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

#### **Artikel 25. De aanwending van schadevergoedingen.**

25.1) Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het park is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen opnieuw in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars gelegd die verplicht zijn om hun aandeel te betalen binnen drie maanden vanaf het verzoek tot betaling door de syndicus.

Wordt binnen deze termijn niet betaald, dan lopen de intresten gelijk aan de wettelijke, vermeerderd met drie ten honderd (3%). Deze intresten lopen van rechtswege zonder ingebrekestelling, op wat verschuldigd is, behoudens het verhaal van hen tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen ten bedrage van deze waardevermeerdering.

Indien de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

25.2) Indien het een gehele vernietiging van het park is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars (met eenparigheid van stemmen als bedoeld in artikel 18.10) erover beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, komt het tekort ten laste van de mede-eigenaars naar evenredigheid van ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het deel in het tekort is opeisbaar binnen drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met drie ten honderd (3%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits met behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen. Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

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

25.3) Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van een bungalow betreft, zal de syndicus in overleg met de eigenaar de vergoeding aanwenden om de schade te herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort ten laste van de eigenaar van de gedeeltelijk beschadigde of gedeeltelijk vernietigde bungalow.

Het tekort is opeisbaar op het tijdstip van betaling door de vereniging van mede-eigenaars, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met drie ten honderd (3%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

25.4) Indien het een algehele vernietiging van een bungalow betreft moet de vergoeding worden aangewend tot heropbouw. Indien de vergoeding ontoereikend is om de heropbouw te betalen, is de eigenaar verplicht het tekort voor zijn rekening te nemen. Hij is dan bevoegd zich van zijn verplichting tot heropbouw te ontdoen tegen afstand van zijn kavel en zijn recht op vergoeding aan de vereniging.

De vereniging is verplicht de bungalow te herbouwen. Het tekort wordt gedragen door alle mede-eigenaars naar evenredigheid van ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Na herbouw dient de vereniging de kavel te verkopen. Is de verkoopopbrengst hoger dan de verzekeringsopbrengst en het tekort, dan ontvangt de oorspronkelijke eigenaar nog de helft van het overschot.

## **HOOFDSTUK VI – ALGEMENE BESCHIKKINGEN**

### **Artikel 26. Inning van gelden.**

Iedere betaling verschuldigd aan de vereniging bij wijze van provisie, vergoeding, boeten, kosten en lasten, welke niet gestort is binnen de daarvoor gestelde termijnen, zal vanaf de datum van verzuim zonder dat een verdere ingebrekestelling nodig is, verhoogd worden met de wettelijke rente vermeerderd met drie ten honderd (3%) per jaar. De incassokosten zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende eigenaar.

De syndicus is bevoegd de door een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde bedragen te verrekenen met het saldo van die mede-eigenaar op zijn rekening-courant met de vereniging van mede-eigenaars.

### **Artikel 27. Onteigening**

Ingeval van onteigening moet onderscheid gemaakt worden tussen de volgende situaties:

Indien de onteigening betrekking heeft op privatieve delen, komt de vergoeding ten gunste van de eigenaar van dat deel.

Indien de onteigening betrekking heeft op gemeenschappelijke delen, zal de opbrengst ervan ten gunste van de vereniging van mede-eigenaars komen. Indien het gemeenschappelijke delen betreft bestemd voor animatie, sport en spel en het leveren van diensten aan de perceeleigenaars (bijvoorbeeld: meren, zwembad, horeca, tennis) zal de mede-eigendom verplicht zijn de vergoeding te besteden aan het opnieuw oprichten van de oorspronkelijke diensten.

Indien de aandelen in de mede-eigendom ingeval van onteigening verminderd zijn, zal er een nieuwe tabel van de aandelen opgemaakt worden met de opgave van het aandeel van de privatieve eigenaars in het gemeenschappelijke, zonder dat dit aanleiding geeft tot betaling voor deze aandelen.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Bindende kracht en tegenstelbaarheid van de statuten**

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw. De bepalingen en de verplichtingen die er uit voortvloeien verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van zakelijke of persoonlijke rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook.

Zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de meerderheden voorzien in de statuten.

Zij die privatieve loten verwerven, zullen alle punten moeten eerbiedigen van onderhavig reglement van mede-eigendom, alsook in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde en alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten en hun bijlagen, en de naleving ervan, evenals van de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden en hun rechtsopvolgers.

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 binnen de mede-eigendom.

Volgens artikel 19 van de Notariswet zijn al de akten waarnaar in deze verwezen wordt, samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. De comparant bevestigt dat al deze één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

### **Kosten**

Alle kosten, lasten en erelonen welke uit onderhavige akte voortvloeien zijn ten laste van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

### **Ontslag van ambtshalve inschrijving**

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving uit welken hoofde ook bij de overschrijving van de uitgifte van onderhavige akte.

### **Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van de huidige akte, kiest de verschijner woonplaats in de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, hierboven aangeduid.

### **Bevestiging van identiteit - Waarmerking**

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaarten.

Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van de officiële stukken vereist door de Hypotheekwet, de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de comparanten.

### **Recht op Geschriften**

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

### **Toelichting-Aanvaarding**

De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, eerste paragraaf, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Deze verplichtingen houden in dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparant bevestigt dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparant verklaren ons kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte minder dan vijf werkdagen voor de ondertekening van deze akte. De comparant verklaart hoedanook de voorafgaandelijke mededeling als voldoende tijdig te beschouwen en verklaart dat hij voorafgaandelijk aan deze het ontwerp van onderhavige akte en het afschrift van de akten waarnaar verwezen wordt, hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door ons, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

### **WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Herk-de-Stad op datum als in hoofding.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparant, samen met ons, notaris, getekend.