

Residentie Jacobs
Knokke-Heist
Statuten

Notaris Lucas Vanden Bussche
te Knokke-Heist

Residentie Jacobs te Knokke-Heist , Zeedijk 737

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZEVENENNEGENTIG

Op TIEN OKTOBER

Voor ons, Meester **Lucas Vanden Bussche**, Notaris te Knokke-Heist,

VERSCIJNT

De “**Vereniging der mede-eigenaars van de residentie Jacobs te Knokke-Heist Zeedijk 737**”, met zetel te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 737

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de wet door haar syndicus de naamloze vennootschap Immo Bis te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 259, vertegenwoordigd door de heer Michel De Bisscop wonende te Knokke-Heist Valkenpad 8.

Tot deze functie benoemd bij beslissing van de vereniging van mede-eigenaars de dato twaalf oktober negentienhonderd zesennegentig .

Hierna ook als “**de vereniging**” aangeduid.

§ 1 - VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparante, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart mij Notaris hetgeen volgt:

Dat zij, overeenkomstig de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van de gedwongen mede-eigendom, alle eigenaars verenigt van de hiernavermelde residentie.

§ 2 - HET GEBOUW

De residentie **Jacobs** is gelegen te Knokke-Heist, Zeedijk 737 gekadastréerd volgens titel in de eerste afdeling sectie B nummer 614/a voor een opervlakte van tien aren tweeënveertig centiaren (10a 42ca)

Zoals deze residentie beschreven is in de basisakte met aangehecht Algemeen reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde, verleden voor notaris Edgard Van Hove te Brugge op dertig augustus negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op twintig september daarna boek 2172 nummer 2

§ 3 - STATUTEN

Comparante verklaart het reglement van mede-eigendom vervat in de voormelde statuten van de residentie in overeenstemming te willen brengen met de hiervoor aangehaalde wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

§ 4 - BESLISSING

Comparante verklaart dat op haar algemene vergadering gehouden op twaalf oktober negentienhonderd zesennegentig de vereniging van mede-eigenaars het reglement van mede-eigendom wat de bepalingen betreffende :

- . de vereniging van mede-eigenaars
- . de verdeling van de gemeenschappelijke lasten
- . de eigendomsoverdracht van een kavel
- . de rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht
- . ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

als volgt heeft goedgekeurd. Ter verduidelijking wordt aangehaald dat de overige bepalingen van de oorspronkelijke statuten van kracht blijven.

HOOFDSTUK 1 - DE VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL

Artikel 1 - Naam

De vereniging draagt de naam “**vereniging van mede-eigenaars van de residentie Jacobs , te Knokke-Heist, Zeedijk 737**” met zetel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Overeenkomstig de wet verkreeg de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid bij de inwerkingtreding van de Wet op de Mede-eigendom van dertig juni negentienhonderd viereennegentig tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van de gedwongen mede-eigendom..

Artikel 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.

Artikel 3 - Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 4 - Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw .

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

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

TITEL 2 - BEHEER VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

§ 1 - DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 5 - Samenstelling van de algemene vergadering

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte.

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

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

Artikel 6 - Gewone en buitengewone algemene vergadering

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen op verzoek van de mede-eigenaars die één/vierde der quotiteiten vertegenwoordigen.

Artikel 7 - Bevoegdheid van de algemene vergadering

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

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming en herroeping van de syndicus;
- samenstelling van de raad van beheer;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- verslag van de raad van beheer;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de beheersrekeningen en de stukken.

Artikel 8 - Plaats van de vergaderingen

De algemene vergaderingen worden gehouden te Knokke-Heist op de plaats aangewezen in de oproeping.

Artikel 9 - Uitnodigingen

De uitnodigingen geschieden ten minste vijftien dagen van tevoren bij gewone brief.

Artikel 10 - De Dagorde

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

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

Het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag

geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars in persoon aanwezig zijn.

Artikel 11 - Voorzitter van de algemene vergadering

De algemene vergadering kiest haar voorzitter die voor maximum vijf jaar gekozen wordt.

Het mandaat van de voorzitter is hernieuwbaar

Artikel 12 - Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

Artikel 13 - Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig, wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.(artikel 26)

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens zestig dagen daarna. De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel 14 - Wijze van stemmen

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

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

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.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Artikel 15 - Beslissingen die bij volstreekte meerderheid worden genomen

Alle beslissingen waarvoor geen bijzondere meerderheid of eenparigheid vereist is ingevolge de bepalingen van onderhavig reglement van mede-eigendom of ingevolge de wet, dienen te worden genomen bij **volstreekte meerderheid** van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars

Artikel 16 - Beslissingen waarvoor een bijzondere meerderheid is vereist.

De algemene vergadering beslist :

1. bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;
- d) over alles wat betrekking heeft op de stijl of het uitzicht van het gebouw zelfs al betreft het privaatieve zaken (artikel 12 punt 7 oorspronkelijke basisakte)

2 bij meerderheid van vier / vijfden (4/5) van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd. gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 17 - Beslissingen waarvoor eenparigheid van alle mede-eigenaars vereist is.

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

Artikel 18 - Notulen

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt in het Nederlands en in het Frans.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt binnen de drie weken na de vergadering, een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

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

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of

bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

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

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

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

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief.

§ 2 - De syndicus

Artikel 19 - Benoeming van de syndicus

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

De syndicus mag enkel ingeschreven zijn op het tableau van het vastgoedinstituut van beroepsmakelaars-beheerders.

De syndicus wordt benoemd voor een periode van één jaar.

Het mandaat van de syndicus is vernieuwbaar.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangegaan 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 na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijke maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 20 - Bevoegdheid

De syndicus heeft tot taak:

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.
4. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer.
5. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
6. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
7. de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.
8. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk, of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de aan de vergadering worden medegedeeld.

Daarenboven wordt de syndicus krachtens artikel 577-13, §2, lid 2 gelast met de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars, indien de algemene vergadering, na de ontbinding van de vereniging, nalaat één of meer vereffenaars aan te stellen.

Tot slot is de syndicus krachtens artikel 577-13, §4 in beginsel gehouden iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering ter kennis te brengen aan de houders van een zakelijk of een persoonlijk recht en ieder die houder is van een toelating tot bewoning.

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

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

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden. De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

§ 3 - DE RAAD VAN BEHEER

Artikel 21 - Samenstelling van de raad van beheer

De raad van beheer is samengesteld uit een voorzitter, een commissaris, drie assessoren en de syndicus (laatstgenoemde slechts met consultatieve stem)

Artikel 22 - Verkiezing van de leden van de raad van beheer

De beheerders worden door de vereniging van mede-eigenaars gekozen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Artikel 23 - Duur van het mandaat

De duur van het mandaat van de leden van de raad van beheer is dezelfde als deze van de voorzitter.

De bureauleden zijn uittredend, op het ogenblik dat ze opgehouden hebben hetzij eigenaar te zijn, hetzij bevoegd lasthebber van een mede-eigenaar.

Artikel 24 - Bevoegdheid van de raad van beheer

De raad van beheer heeft onder meer de bevoegdheid:

- toezicht uit te oefenen op het beheer van de syndicus
- de rekeningen van de syndicus na te zien
- verslag uit te brengen aan de algemene vergadering over de wenselijkheid van volstrekt noodzakelijke, doch niet dringende werken.

De raad van beheer heeft een onbeperkt recht van inzage in en toezicht op de rekeningen en alle stukken.

De raad van beheer treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

De syndicus is gehouden zich aan de richtlijnen van de raad van beheer te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij de wet verleende bevoegdheden.

Artikel 25 - Beraadslagingen

De leden van de raad van beheer vormen een college.

Zij kunnen slechts voltallig beraadslagen, tenzij een afwezige zich geldig heeft laten vertegenwoordigen, hetzij door een mede-eigenaar, hetzij door een bevoegd rechtspersoon.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. Ingeval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.

HOOFDSTUK 2. - VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 26- Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden verrekend in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 27 - Bijzondere verdeelsleutel (zie pagina 14 basisakte en artikel 44)

Evenwel zullen, specifiek wat de liften betreft, de courante onderhoudskosten (te weten: het onderhoudscontract, de vervanging van de kabels en de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid) onder de eigenaars verdeeld worden zoals op de hierna vermelde tabel.

De belangrijke - niet courante - herstellingswerken aan de **liften**; eveneens de eventuele vervanging van de liften, zullen tussen de eigenaars verdeeld worden naar rato van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

In de lasten met betrekking tot de waterdichtheid van de voor uitsluitend gebruik voorbehouden terrassen of balkons, dragen bij, ten belope van één derde, de gebruikers van terrassen of balkons, elk voor een gelijk deel, en ten belope van twee/derde, de resterende eigenaars, naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Kavels	Algemene verdeelsleutel	Bijzondere verdeelsleutel lift
Garages 1 t/m 51 elk 3/1.000	153	
Appartement A1	17	11
Appartement A2	17	14
Appartement A3	17	17
Appartement A4	17	20
Appartement A5	17	23
Appartement A6	17	26
Appartement A7	17	29
Appartement B1	13	9
Appartement B2	13	12
Appartement B3	13	15
Appartement B4	13	18
Appartement B5	13	21
Appartement B6	13	24
Appartement B7	13	27
Appartement C1	17	11
Appartement C2	17	14
Appartement C3	17	17
Appartement C4	17	20
Appartement C5	17	23
Appartement C6	17	26
Appartement C7	17	29
Appartement D1	19	14
Appartement D2	19	18
Appartement D3	19	22
Appartement D4	19	26
Appartement D5	19	30
Appartement D6	19	34
Appartement D7	19	38
Appartement E1	13	9
Appartement E2	13	12
Appartement E3	13	15
Appartement E4	13	18
Appartement E5	13	21
Appartement E6	13	24
Appartement E7	13	27
Appartement F1	17	11
Appartement F2	17	14
Appartement F3	17	17
Appartement F4	17	20
Appartement F5	17	23
Appartement F6	17	26
Appartement F7	17	29
Appartement AB8	27	40
Appartement CD8	26	40
Appartement EF8	26	40
Winkel 1	63	15
Winkel 2	10	4
Winkel 3	23	7
Totaal	1000	1000

HOOFDSTUK 3. - EIGENDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

Artikel 28 - Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

- . de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- . de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen 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 vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

Het antwoord wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

Artikel 29 - Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittrekende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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.

Artikel 30 - Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

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.

HOOFDSTUK 4 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

Artikel 31 - Rechtsvorderingen

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus. Iedere mede-eigenaar zal 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 drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

3. Iedere 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 kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen

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

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de betekening 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 beslissingen neemt.

Artikel 32 - 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.

§ 2. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan worden ingeroepen door en is tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder de volgende voorwaarden:

a) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van een 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 artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een 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.

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

b) 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 een ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Teneinde de syndicus toe te laten de nodige kennisgevingen te doen, moet iedere mede-eigenaar die een zakelijk of een persoonlijk recht op een privative kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, de syndicus hiervan onverwijld inlichten, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een zakelijk of persoonlijk 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.

HOOFDSTUK 5 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 33 - Oorzaken die tot de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars aanleiding geven

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.

Artikel 34 - Gevolgen van de ontbinding

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.

Artikel 35 - Benoeming vereffenaar(s) - Bevoegdheid

De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

De vereffenaar is bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in artikel 181 en 182 van de vennootschappenwet.

Artikel 36 - 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.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.

Na voorlezing heeft de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, samen met ons, notaris deze akte getekend.

INHOUDSTAFEL

VERSCHIJNT	1
§ 1 - VOORAFGAANDE UITEENZETTING	1
§ 2 - HET GEBOUW	1
§ 3 - STATUTEN.....	1
§ 4 - BESLISSING	1
HOOFDSTUK 1 - DE VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS.....	2
Titel 1 - naam - duur - zetel - doel.....	2
Artikel 1 - Naam	2
Artikel 2 - Duur	2
Artikel 3 - Zetel	2
Artikel 4 - Doel.....	2
Titel 2 - Beheer van de vereniging van mede-eigenaars	2
§ 1 - de algemene vergadering.....	2
Artikel 5 - Samenstelling van de algemene vergadering	2
Artikel 6 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.....	3
Artikel 7 - Bevoegdheid van de algemene vergadering.....	3
Artikel 8 - Plaats van de vergaderingen.....	3
Artikel 9 - Uitnodigingen	3
Artikel 10 - De Dagorde	3
Artikel 11 - Voorzitter van de algemene vergadering	4
Artikel 12 - Aanwezigheidslijst.....	4
Artikel 13 - Aanwezigheidsquorum.....	4
Artikel 14 - Wijze van stemmen	4
Artikel 15 - Beslissingen die bij volstreekte meerderheid worden genomen	4
Artikel 16 - Beslissingen waarvoor een bijzondere meerderheid is vereist.	4
Artikel 17 - Beslissingen waarvoor eenparigheid van alle mede-eigenaars vereist is.	5
Artikel 18 - Notulen.....	5
§ 2 - De syndicus	6
Artikel 19 - Benoeming van de syndicus.....	6
Artikel 20 - Bevoegdheid	6
§ 3 - De Raad van beheer	7
Artikel 21 - Samenstelling van de raad van beheer	7
Artikel 22 - Verkiezing van de leden van de raad van beheer.....	8
Artikel 23 - Duur van het mandaat	8
Artikel 24 - Bevoegdheid van de raad van beheer.....	8
Artikel 25 - Beraadslagingen	8
HOOFDSTUK 2. - VERDELING VAN DE LASTEN.	8
Artikel 26- Algemene verdeelsleutel	8
Artikel 27 - Bijzondere verdeelsleutel (zie pagina 14 basisakte en artikel 44).....	8
HOOFDSTUK 3. - EIGENDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL.....	11

Artikel 28 - Onbetaalde kosten	11
Artikel 29 - Werkkapitaal	11
Artikel 30 - Reservekapitaal	11
HOOFDSTUK 4 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.	12
Artikel 31 - Rechtsvorderingen	12
Artikel 32 - Tegenstelbaarheid.	13
HOOFDSTUK 5 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING	14
Artikel 33 - Oorzaken die tot de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars aanleiding geven	14
Artikel 34 - Gevolgen van de ontbinding	14
Artikel 35 - Benoeming vereffenaar(s) - Bevoegdheid	14
Artikel 36 - Afsluiting van de vereffening	14
WAARVAN AKTE	14
INHOUDSTAFEL	15