

2190395

rep.nr.

Wijzigende basisakte residentie "Villa Estelle"

Het jaar **TWEEDUIZEND NEGENTIEN**

Op \$

Ben ik, Meester **Christophe DELRIVE**, notaris ter standplaats Gent, vijfde kanton, overgegaan tot het opstellen van een akte strekkende tot **WIJZIGING VAN DE BASISAKTE**, verleden voor het ambt van notaris Serge VAN DAMME te De Panne op 4 september 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor Veurne op 2 oktober daarna, formaliteit "66-T-02/10/2007-07470", een eerste maal gewijzigd bij akte verleden voor genoemde notaris VAN DAMME op 1 augustus 2008, overgeschreven op het hypotheekkantoor Veurne op 20 augustus daarna, formaliteit "66-T-20/08/2008-06193" en een tweede maal gewijzigd bij akte verleden voor genoemde notaris VAN DAMME op 25 juni 2012, overgeschreven op het hypotheekkantoor Veurne op 16 juli daarna, formaliteit "66-T-16/07/2012-05204".

IS ALHIER VERSCHENEN

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**IMMO DE PANNE SYNDIC**", met zetel te 8660 De Panne, Duinkerkelaan 33, RPR Gent, afdeling Veurne, 0829.084.041,

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jean-Pierre Lesage te Hooglede op 6 september 2010, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 september daarna onder nummer 2010.09.17/0136970,

Hier vertegenwoordigd door de heer DELRIVE Frédéric André Jos, wonende te 8620 Nieuwpoort, handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de vennootschap, benoemd onmiddellijk na de oprichtingsakte, bekendgemaakt alsvoren.

Alhier verschijnend in haar hoedanigheid van **SYNDICUS** van de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie "**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN VILLA ESTELLE**", met zetel te 8660 De Panne, Zeedijk 78, met als ondernemingsnummer 0893.456.508, opgericht te:

GEMEENTE DE PANNE - EERSTE AFDELING:

Een appartementsgebouw, op en met grond, genaamd residentie "~~LE PROVENCE~~" gelegen aan de ZEEDIJK 78, gekadaastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **306A P0023**, met een oppervlakte van twee are (2a 00ca).

Welke genoemde syndicus werd benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 19/10/2019, voor het laatst herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 19/10/2019.

Welke genoemde vereniging van mede-eigenaars bij onderhavige akte wordt vertegenwoordigd door genoemde syndicus "Immo de Panne Syndic" krachtens artikel 577-8, §4, 6° Burgerlijk Wetboek.

WELKE COMPARANT VOORAFGAANDELIJK AAN DE WIJZIGING VAN DE BASISAKTE, VOORWERP DEZER, HET VOLGENDE HEEFT VERKLAARD:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparant verklaart:

- Dat de algemene vergadering van \$ 2019 van de Vereniging van de Mede-Eigenaars (VME) van de voormelde residentie LE PROVENCE de volgende beslissingen heeft genomen:

1/ Aanpassing basisakte aan de beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars de dato 21 oktober 2017 tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom (volgens de procedure van artikel 577-7 §1 2° a) BW), met name het schrappen bij de bepalingen omtrent "bijzondere verdeelsleutel" van de volgende clausule:

"Zolang het appartement "01.01" via een binnentrap rechtstreeks verbonden wordt met de winkel "W01" dient ook de eigenaar van het appartement "01.01" niet tussen te komen in de liftkosten (elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstel, vervanging), noch in de kosten van binnenonderhoud van de gemeenschappelijke delen. Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieveen, in verhouding tot hun duizendsten, doch op noemer achthonderd zesenzeventig."

2/ om het reglement van mede-eigendom uit de oorspronkelijke statuten die verleden werden voor het ambt van notaris Serge VAN DAMME te De Panne op 4 september 2007, gewijzigd zoals voormeld, aan te passen aan de Wet(ten) op de mede-eigendom van 2 juni 2010 en 18 juni 2018;

3/ goedkeuring reglement van interne orde, zoals opgelegd door de Wet op de mede-eigendom van 18 juni 2018;

- Dat het hier niet gaat over een afschaffing van de vorige statuten en bijgevolg ook niet over de afschaffing van de Vereniging der Mede-eigenaars (VME) en creatie van een nieuwe. De bestaande VME blijft gewoon bestaan.

- Dat het uittreksel van voormelde algemene vergadering, aangaande de vermelde beslissingen, aan onderhavige akte gehecht zal blijven.

WIJZIGING VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

Dat de comparant verklaart bij deze akte de

verdeling van de lasten van de mede-eigendom te wijzigen; zoals dit werd goedgekeurd met de vereiste vier/vijfde meerderheid op de algemene vergadering van mede-eigenaars de dato \$ 2019, waarvan de notulen aan onderhavige akte gehecht worden.

Daartoe wordt aan het reglement van mede-eigendom - zoals dit in de volgende beslissing verder wordt aangepast - onder "Hoofdstuk VI - gemeenschappelijke lasten, punt 2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten, punt b) bijzondere verdeelsleutel", volgende clausule **GESCHRAPT**:

"Zolang het appartement "01.01" via een binnentrap rechtstreeks verbonden wordt met de winkel "W01" dient ook de eigenaar van het appartement "01.01" niet tussen te komen in de liftkosten (elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstel, vervanging), noch in de kosten van binnenonderhoud van de gemeenschappelijke delen. Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieveen, in verhouding tot hun duizendsten, doch op noemer achthonderd zesenzeventig."

De comparant verklaart dat voor het overige de basisakte ongewijzigd blijft, met uitzondering van hetgeen hierna wordt opgenomen aangaande het reglement van mede-eigendom.

AANPASSING REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

VOORAFGAANDELIJK

De Wet van 18 juni 2018 voorziet een afslanking van de statuten (dit is de basisakte en het reglement van mede-eigendom).

Voortaan bevatten de statuten nog slechts twee verplichte vermeldingen, namelijk (1) de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en (2) de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (artikel 577-4 BW).

De regels betreffende de algemene vergadering en de syndicus verschuiven naar het reglement van interne orde, thans niet langer facultatief, en te geactualiseren door de syndicus.

In het overgangsregime van de Wet van 18 juni 2018 is voorzien dat bij de eerste statutenwijziging na 1 januari 2019 de statuten aan deze Wet dienen conform gemaakt te worden.

AANPASSING

Comparant verklaart dat, om het reglement van mede-eigendom conform te maken, de **hoofdstukken 3, 4 en 5 dienen GESCHRAPT** te worden. Daarnaast wordt voorzien in een **nieuw hoofdstuk 6 en 7**:

"HOOFDSTUK 6. BEDINGEN EN SANCTIES AANGAANDE DE
BETALING VAN DE LASTEN (art. 577-4, §1, 2° BW)

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling verzonden.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met:

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 7,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

Indien na het verstrijken van een periode van 15 kalenderdagen nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende rappel sturen tot betaling, van het openstaand saldo (waarbij de betalingstermijn aanvangt vanaf datum aangetekende zending).

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 50,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus;

Indien na het verstrijken van een nieuwe periode van 15 kalenderdagen na aangetekende ingebrekestelling (te rekenen vanaf datum aangetekende zending) nog geen betaling is bekomen, wordt de juridische invordering via advocaat ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;

- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging;

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden) worden gerekend. Het ereloon

van de advocaat bij buitengerechtelijke invordering of de gerechtskosten (zoals dagvaardingskosten, rolrecht en rechtsplegingsvergoeding) bij gerechtelijke procedure zullen worden doorgerekend. Deze opsomming is niet limitatief. Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

HOOFDSTUK 7. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de comparant en door ons, notaris.

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

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

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

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende vergadering."

Het bestaande reglement van orde zal integraal worden vervangen door het nieuwe reglement van interend orde.

Dat het reglement van mede-eigendom voor het overige ongewijzigd blijft, **BEHOUDENS:**

- **schrapping van punt c, d, e en f onder hoofdstuk 1** (vereiste meerderheden worden opgenomen in nagemeld reglement van interne orde);

- bijwerken verdeling van de lasten van de mede-eigendom aan de hiervoor genomen beslissing;

- bijwerken nummering van de hoofdstukken en actualisering (schrapping alinea die verwijst naar promotor);

DAT INGEVOLGE VOORMELDE AANPASSING DE ARTIKELS VAN HET REGELEMENT VAN MEDE-EIGENDOM THANS LUIDEN ALS VOLGT:

"REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

HOOFDSTUK 1. RECHTSPERSOONLIJKHEID

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

1. Gemeenschappelijke delen

a). Algemeen

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

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

2. Privatieve delen

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

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

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te

wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

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

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

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

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

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

3. Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van

1) de kosten en 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;

2) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3) 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.

b) onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) in geval van eigendomsoverdracht van een kavel

1) is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van de 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 gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld

2) blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging

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

Onder reservekapitaal wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

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

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

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

HOOFDSTUK 3 - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

1. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

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

Hiertoe behoren o.a. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging der mede-eigenaars.

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

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

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

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten

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

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

Bijzondere verdeelsleutel:

De eigenaars van de winkel "W01" op het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in de liftkosten (elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstel, vervanging), noch in de kosten van binnenonderhoud van de gemeenschappelijke delen. Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieven, in verhouding tot hun duizendsten, doch op noemer negenhonderd negenentwintig.

b) De syndicus is gelast 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 op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

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

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

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

3. Deelneming in de lasten.

Er zal door iedere mede-eigenaar een voorschot gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de

gemeenschappelijke uitgaven. Dit voorschot is bepaald door de algemene vergadering.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot te vragen aan de mede-eigenaars, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen dit aanvullend voorschot binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

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

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

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

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, worden deze opgevraagd zoals bepaald in artikel 6 van onderhavig Reglement.

4. Ontvangsten

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

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

HOOFDSTUK 4. VERZEKERING

1. Principe en te dekken risico's

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

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

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld door de syndicus.

De syndicus voert daarna de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars

naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

2. Polissen

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

3. Aanvullende premie bijpremie

Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

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

4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

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

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

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

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

Een gedeeltelijke vernietiging betreft alle andere beschadigingen.

c) aanwending van de vergoedingen

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

1) wanneer het een gedeeltelijke vernietiging geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK VIII ONTBINDING EN VEREFFENING

1. de ontbinding

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

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

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

2. De vereffening

a) de vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding geacht voor te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging der mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

b) de algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer

vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) de artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat :

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

HOOFDSTUK 6. BEDINGEN EN SANCTIES AANGAANDE DE BETALING VAN DE LASTEN (art. 577-4, §1, 2° BW)

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling verzonden.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met:

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 7,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

Indien na het verstrijken van een periode van 15 kalenderdagen nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende rappel sturen tot betaling, van het openstaand saldo (waarbij de betalingstermijn aanvangt vanaf datum aangetekende zending).

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 7,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus;

Indien na het verstrijken van een nieuwe periode van 15 kalenderdagen na aangetekende ingebrekestelling (te rekenen vanaf datum aangetekende zending) nog geen betaling is bekomen, wordt de juridische invordering via advocaat ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;

- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging;

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden) worden gerekend. Het ereloon van de advocaat bij buitengerechtelijke invordering of de gerechtskosten (zoals dagvaardingskosten, rolrecht en rechtsplegingsvergoeding) bij gerechtelijke procedure zullen worden doorgerekend. Deze opsomming is niet limitatief. Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

HOOFDSTUK 7. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de comparant en door ons, notaris.

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

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

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

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende vergadering.

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

De comparant verklaart dat het reglement van interne orde, waarvan sprake hiervoor onder artikel 25 aangepast reglement van mede-eigendom, werd opgemaakt

door ondergetekende notaris Delrive en goedgekeurd door de voormelde algemene vergadering van mede-eigenaars op datum van 5 2019 - welk reglement aan onderhavige akte wordt gehecht zonder mee te worden overgeschreven.

SLOTBEPALINGEN

Betwistingen:

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen vervat in onderhavige statuten van het gebouw aanleiding kan geven, zullen verplichtend beslecht worden door de bevoegde rechtsinstanties van het arrondissement ~~Gent~~ ^{Kerne}.

Woonstkeuze:

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in voormelde zetel.

Ontslag ambtshalve inschrijving:

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven dezer.

Identiteitsattest:

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt de identiteit en identiteitsgegevens van comparant op zicht van de door de wet voorgeschreven stukken en van zijn identiteitskaart. De eventuele vermelding van de rijksregisternummers gebeurde met zijn uitdrukkelijke instemming.

Organieke Wet:

De notaris minuuthouder wijst comparanten tenslotte op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: "Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte."

RECHT OP GESCHRIFTEN:

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

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

En na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, hebben de partijen met ons, notaris, getekend.