

| | | |
|-------------------------------|------------------|---|
| REP. 2012/0097 KVP/419 003 | BASISAKTE | Ontvangen recht op geschriften : € 50,00 |
|-------------------------------|------------------|---|

Het jaar **tweeduizend en twaalf.**

Op **dertig januari**

Voor mij, **Meester Steven VERBIST, geassocieerd notaris Oostakker, stad Gent, en Meester Marc VAN CAUWENBERGHE, notaris te Deinze.**

ZIJN VERSCHENEN :

1. a) **'GROBO'** Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met zetel te Oostakker, stad Gent, Oudebareelstraat 43, BTW BE 476.790.632.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jean Bernard Maeterlinck, destijds te Gent op 21 januari 2002, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatblad van 19 februari daarna, onder nummer 20020219-351.

Waarvan de statuten sindsdien niet meer werden gewijzigd. Alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 11 van haar statuten door 2 zaakvoerders de heer VAN GERVEN Peter, wonende te Oostakker, Oudebareelstraat 43 en de heer ANDRIES Koen, wonende te 9880 Aalter, Biesemgoedstraat 31.

b) De heer **MEIRHAEGHE Marc Jan**, geboren te Deinze op 5 juni 1957, nationaal nummer 57.06.05 289-24, ongehuwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 9800 Deinze, Achterstraat 77.

De comparanten sub 1 a) en b) worden hierna samen genoemd **"De Grondeigenaar"**.

2. **'BOUW EN COÖRDINATIEKANTOOR ANDRIES'**, (afgekort BCA) naamloze vennootschap, met zetel te 9880 Aalter, Oude Gentweg 39, BTW BE 414.520.788.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Bart Sintobin, te Zelzate op 14 oktober 1974, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van onder nummer 4160-6

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Roel Mondelaers, te Aalter op 20 december 2011, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2012, onder nummer 12013028.

Alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 23 van haar statuten door gedelegeerd bestuurder GROEP ANDRIES naamloze vennootschap, met zetel te 9880 Aalter, Oude Gentweg 39, met als vaste

vertegenwoordiger de heer ANDRIES Koen, wonende te 9880 Aalter, Biesemgoedstraat 31.

Tot voormelde functie benoemd bij de laatste statutenwijziging de dato 20 december 2011.

Hierna genoemd “**De eigenaar van de gebouwen of promotor**”
Hierna samen genoemd “de comparanten”.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De comparanten hebben ons voorafgaandelijk uiteengezet hetgeen volgt :

De grondeigenaar sub 1 a), verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

1. Stad Deinze, 2^{de} afdeling, deelgemeente Astene

De percelen grond met af te breken constructies, met aanhorigheden, gelegen Achterstraat +59/79/+79/81/+81, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummers 245/N, 245/R, 245/P, 245/H, 239/F en 242/B, met een totale oppervlakte van tweeduizend honderd vijfentachtig vierkante meter.

De grondeigenaar sub 1 b), verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

2. Stad Deinze, 2^{de} afdeling, deelgemeente Astene

Een perceel grond met af te breken constructies, met aanhorigheden, gelegen Achterstraat 77, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummers 245/M met een totale oppervlakte van zevenhonderd negentig vierkante meter (790,00m²).

Oorsprong van eigendom.

*Voorschreven goederen sub 1 behoren toe aan GROBO BVBA als volgt:

- deels (de nummers 245/N, 245/P, 245/R en 245/H) om deze bij akte verleden voor ondergetekende notarissen, op heden, voorafgaandelijk dezer, neergelegd voor overschrijving te hebben aangekocht van de heren LAPAIGE Eddy en Rudi.

Voorschreven percelen behoorden oorspronkelijk en gedurende meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden toe aan de echtgenoten LAPAIGE Albertus Jeannes Baptiste – VAN DEN NOORTGAETE Victorine Odèle, om het te hebben aangekocht bij proces-verbaal van toewijs ten verzoeken van mevrouw CORNELIS Laura Louisa, verleden voor notaris Jan Verougstraete, destijds te Olsene, op 4 oktober 1954, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 6 november daarna, boek 1805, nummer 3.

Bij akte verleden voor notaris Georges Vermeersch, destijds te Deinze op 8 juli 1965, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent

op 16 juli 1965, boek 3498, nummer 36, werd voormeld perceel 245/H door de echtgenoten LAPAIGE-VAN DEN NOORTGAETE geschonken, voor de geheelheid in volle eigendom, vooruit en buiten deel, aan de heer LAPAIGE Rudi.

Het gebouw zich bevindende op het perceel 245/P behoort toe aan de heer LAPAIGE Rudi, ingevolge recht van opstal verleend ingevolge het recht van opstal hem verleend bij onderhandse akte de dato 25 januari 1985, *geregistreerd te Deinze op 12 februari 1985, boek 90, blad 29, vak 6.*

De echtgenoten LAPAIGE – VAN DEN NOORTGAETE zijn overleden te Deinze respectievelijk op 20 september 1999 en op 24 september 2001, nalatende als hun enige wettige erfgenamen de heren LAPAIGE Eddy en Rudi, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

- deels (de nummers 239/F en 242/B) om deze bij akte verleden voor notaris Jozef Verschueren, te Nazareth op 8 juli 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent, onder formaliteitsnummer 68-T-03/08/2010-09803, te hebben aangekocht van de heer DE CLERCQ Gilbert Alfons Ghislain, te Deinze (Astene).

Voorschreven goed behoorde toe aan de heer DE CLERCQ Gilbert, om het bij akte verleden voor notaris Jean De Groo, te Gent op 11 december 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 29 december daarna, boek 6902, nummer 20 te hebben verkregen ingevolge schenking vanwege mevrouw COOREVITS Agnes, te Deinze.

Het goede behoorde toe aan mevrouw COOREVITS Agnes, gedurende meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

*Voorschreven goed sub 2 behoort toe aan de heer MEIRHAEGHE Marc om het bij akte verleden voor notaris Rudy Pauwels, destijds te Deinze op 13 december 1989, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor op 19 december daarna, boek 4641, nummer 27 te hebben aangekocht van de heer mevrouw CRAEYVELD Emma Maria en de heer DE RUYCK Willem Adolf Camiel, beiden te Deinze.

Voorschreven goed behoorde gedurende meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden toe aan mevrouw CRAEYVELD en de heer DE RUYCK.

RUIMTELIJK ORDENING

1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO

De comparanten vermelden en informeren, met toepassing van artikel 5.2.1.Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor voorschreven goederen geen stedenbouwkundige vergunning zijn uitgereikt, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door de Stad Deinze op:

- 21 juni 1965, voor het verbouwen van een woonhuis;
- 5 maart 1985, voor het bouwen van een magazijn met werkplaats (perceel 245/H);
- 4 mei 2010, voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van bestaande toestand.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het gewestplan 'Oudenaarde' (KB 24/02/1977): woongebied;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het goed niet gelegen is in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as built-attest is uitgereikt en gevalideerd. De verkoper verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as built-attest uitgereikt voor het verkochte goed.

2. Verklaring van de Notaris

1. De instrumenterende geassocieerde notaris wijst de partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald is dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning bepaalde werkzaamheden mag uitvoeren.

2. De instrumenterende geassocieerde notaris verklaart dat hij aan de partijen een kopie heeft bezorgd van het stedenbouwkundig uittreksel alsook de overige vastgoedinformatie, verstrekt door de Stad Deinze op 5 juli 2011 en op 27 januari 2012, waarin ondermeer vermeld staat:

- *'er bevindt zich t.h.v. het goed een rooilijn, die werd goedgekeurd in de gemeenteraad van de gemeente Astene dd. 1 december 1958.'*

3. Verklaring Comparanten

Comparanten verklaren een kopie van voormeld uittreksel en de overige vastgoedinlichtingen ontvangen te hebben en ontslaan de ondergetekende notaris ervan de volledige inhoud hier letterlijk over te nemen.

4. Verplichte aanvulling bij verdeling zonder verkavelingsvergunning

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming

van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen Stad Deinze.

De Stad Deinze heeft in een mail gedateerd op 26 januari 2012 opgemerkt:

'Van uit de technische dient zijn er geen op- en/of aanmerkingen'.

Voor de verdeling is geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgegeven en er bestaat geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

Stedenbouwkundige vergunning

1) Een stedenbouwkundige vergunning werd, zoals voormeld, door het Schepencollege van de stad Deinze uitgereikt op 4 mei 2010 met referte 2009/518 voor de bouw van een meergezinswoning met 18 woonentiteiten, na afbraak van 2 woningen.

Een afschrift van voormelde vergunningen blijft hieraan gehecht om er een geheel van uit te maken.

2) De comparanten hebben de intentie om op een deel van hoger omschreven grond (zoals dit perceel staat afgebeeld als lot 1 en 2 op het hierna vermelde opmetingsplan opgemaakt de heer De Volder Koen) door een bouwproject uit te voeren bestaande uit de oprichting van 2 gebouwen met in het totaal 18 woonentiteiten, 20 afzonderlijke garages en 5 autostaanplaatsen, het geheel van de opstallen bestemd zijnde om hetzij in zijn totaliteit, hetzij gedeeltelijk, verkocht te worden in juridisch onderscheiden kavels.

3) Huidige akte legt de statuten van het goed vast dat valt onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid. Deze akte omvat de basisakte, bestaande uit de beschrijving van het onroerend goed in zijn geheel, de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaatief deel, en het reglement van mede-eigendom.

Bodemsanering

1. De partijen verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Comparanten hebben de bodemattesten die betrekking hebben op voormeld perceel en die werden afgeleverd door OVAM op 01 juni 2011 en op 26 januari 2012, voorgelegd.

De inhoud van de bodemattesten luidt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

3. Comparanten verklaren met betrekking tot voormeld perceel geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. 1. De verkoper verklaart dat er op de gronden die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 01 juni 2011, voorgelegd bij het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst.

De inhoud van de bodemattesten luidt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

Mechelen, 01.06.2011"

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan

berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden

NA DIE UITEENZETTING, VERKLAREN DE COMPARANTEN:

1).- Volgende overeenkomsten te hebben gesloten :

**VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING -
TOELATING TOT BOUWEN - OPTIE TOT AANKOOP.**

De GROBO BVBA, vertegenwoordigd zoals voormeld en de heer MEIRHAEGHE Marc allen, voornoemd verklaren toestemming te geven aan de BOUW EN COÖRDINATIEKANTOOR ANDRIES NV, om de bestaande bouwwerken af te breken en op deze grond (zoals hierna beschreven en aangeduid als lot 1 en lot 2 op het opmetingsplan opgemaakt door de heer De Volder Koen) dan een volledige nieuwbouw op te richten, zoals hierna bepaald, onder de naam “Residentie HACHTINNA”.

In aansluiting met deze toestemming tot bouwen, verklaren GROBO BVBA, vertegenwoordigd zoals voormeld en MEIRHAEGHE Marc, bij deze te verzaken aan hun recht van natrekking van het gebouw op het goed voorwerp dezer, overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het burgerlijk Wetboek, voor een duur van tien (10) jaar ingaand op heden ten voordele van BOUW EN COÖRDINATIEKANTOOR ANDRIES NV, die vertegenwoordigd zoals gezegd, aanvaardt.

De “Residentie HACHTINNA I” zal opgetrokken worden op kosten en risico van de promotor die ook de volle verantwoordelijkheid van het project draagt, en in wiens voordeel de afstand van het recht van natrekking wordt gedaan.

De promotor is voornemens een onroerend complex op te richten op voormeld goed bestaande uit een meergezinswoning met 18 woonegelegenheden 20 afzonderlijke garages en 5 autostaanplaatsen, waarvan de private kavelen zullen worden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex en van de grond dat aan deze kavel is verbonden.

Dit onroerend complex wordt hierna als “het gebouw” of “het complex” aangeduid.

BOUW EN COÖRDINATIEKANTOOR ANDRIES NV, comparant sub 2, zal dus eigenaar worden, naarmate de optrekking van het gebouw en krachtens huidige verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen van de private kavelen en hun onverdeelde gemeene delen.

2).- Bovendien hebben zij ons verzocht de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het gebouw vormen, alsmede het reglement van inwendige orde in een authentieke akte op te nemen, en vast te leggen als volgt :

TITEL I. - BASISAKTE

I.- BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Deinze, 2d afdeling, Astene

Een appartementsgebouw in oprichting, op een perceel grond, gelegen Achterstraat 77/79/+79/81/+81/+59, gekadastréerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, deel van nummers 245/N en 245/M en nummers 245/R, 245/P, 245/H, 239/F en 242/B, met een totale gemeten oppervlakte van tweeduizend zévenhonderd ééenzeventig vierkante meter (2.771,00m²).

Opmeting

Zoals voormeld goed staat afgebeeld als lot 1 en lot 2 op het opmetingsplan opgemaakt door de heer Koen De Volder, handelen in opdracht van TECCON BVBA, gevestigd te Deinze, Oude Brugsepoort 34.

Een exemplaar van dit plan zal na 'ne varietur' te zijn ondertekend worden aangehecht aan onderhavige akte.

II.- BESTEMMING EN INDELING VAN HET GOED HET PLAATSEN ONDER HET REGIME VAN DE MEDE- EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID.

Het op te richten appartementsgebouw, bestaat uit 2 aansluitende gebouwen telkens bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en een verdieping onder zadeldak.(-1; 0; 1; 2; 3), waarvan het gelijkvloers alsook de twee bovenliggende verdiepingen worden ingericht als wooncomplex, zijnde appartementen.

Daarnaast worden eveneens 20 afzonderlijke garages en 5 autostaanplaatsen gebouwd.

Het gebouw, genaamd " **Residentie HACHTINNA**" zal opgericht worden, op de hiervoor beschreven grond.

De comparanten sub 1 verklaart aan comparant sub 2. het recht te verlenen om de basisakte op te stellen, met reglement van mede-eigendom dat er integraal deel zal van uitmaken.

Zij kan namelijk in de basisakte de hiervoor beschreven grond verdelen in tienduizendsten en bepalen hoeveel aandelen in de grond zullen toegekend worden aan de diverse privatieve gedeelten en ingeval van wijziging van deze laatste, deze hoeveelheden in de grond aanpassen steeds rekening houdend met de respectievelijke waarde van deze delen, in functie van hun netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging

van het private deel, overeenkomstig artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant sub 2. zal zich eveneens het recht kunnen voorbehouden om, in zijn uitsluitend voordeel, de door de naburen eventueel te verkrijgen mede-eigendom van gemene muren te realiseren, daartoe alle overeenkomsten te sluiten en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn.

Vervolgens hebben de comparanten verklaard het goed te willen onderwerpen onder het stelsel van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig en de wet van twee juni tweeduizend en tien, vormende de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische opsplitsing van de eigendom, zodat het goed zal verdeeld zijn op basis van plannen en een proces-verbaal, waarvan sprake hierna:

- enerzijds, in privatieve gedeelten, genaamd “appartement”, “duplexappartementen”, “autostaanplaatsen” en “garages” die de uitsluitende eigendom zullen zijn van iedere eigenaar;

- anderzijds, de gemeenschappelijke gedeelten die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel de mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in tienduizend/tienduizendsten, en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve gedeelten

Als gevolg van deze verklaring, worden private kavels tot stand gebracht, vormende juridisch onderscheiden goederen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten onder levenden of terzake des doods en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privatieve en uitsluitende eigendom bestaande uit het appartement en een garage, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg, zal een juridische entiteit gevormd worden omvattende in hoofde van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de privatieve kavel (appartement, garage) met als onafscheidbare bijhorigheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

Zij die privatieve loten verwerven, hetzij voor hen zelf, hetzij voor de overnemers, rechthebbenden of rechtsopvolgers om gelijk welke titel, zullen zich moeten gedragen naar en alle punten moeten eerbiedigen van onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom die de statuten van het goed vormen, alsook in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde en alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle akten van overdracht of aanwijzingen van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten van het goed en hun bijlagen en de naleving ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden of rechtsopvolgers.

III.- BIJLAGEN AAN DE STATUTEN.

De comparanten hebben Ons vervolgens volgende documenten overhandigd om deze onder onze minuten te rangschikken :

De verschillende hieronder vermelde plannen werden opgemaakt door de heer Dyselinck Kurt, van het architectenbureau Dedalus BVBA kantoorhoudende te Maldegem, Kraailokerkweg 11.

1) de vergunde plannen van 4 mei 2010:

- Plan 01/02: liggings- en omgevingsplan, materialenlijst, funderings-, riolerings en grondplannen meersgezinswoning, funderings-, riolerings en grondplannen en gevels garages

- Plan 02/02: gevels en doorsnede meergezinswoning, inplantingsplan en terreinprofiel af te breken bestaande toestand

2) De uitvoeringsplannen van 3 oktober 2011:

- Plan 01/03: Fase 1

- Plan 02/03: Fase 2

- Plan 03/03: Fase 3

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, in onderling verband en gelden als grafische voorstelling van de tekst van onderhavige statuten.

In geval van tegenstelling tussen de vergunde en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste.

Zij werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Deinze op 4 mei 2010, met kenmerk nummer 09/518, datum waarop de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

3) Een fotokopie van gezegde stedenbouwkundige met bijlagen.

4) Verslag van de berekening van de onverdeelde aandelen

Conform de wet van twee juni tweeduizend en tien, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juni tweeduizend en tien,

werden de onverdeelde aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen, bepaald rekening houdend met de respectievelijke waarde van deze delen, in functie van hun netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het private deel, zoals blijkt uit het aangehechte verslag opgemaakt door ondergetekende geassocieerde notaris Steven VERBIST.

De comparant sub 2 verbindt zich ertoe de door vermelde bouwvergunning opgelegde voorwaarden na te leven.

Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere. Aan deze statuten zullen eventueel later toegevoegd worden, de aanvullende of wijzigende akten van de statuten, van het reglement van inwendige orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

Deze documenten zullen bijgevolg hier aangehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en "Ne Varietur" te zijn getekend door de comparanten, en na bekleed te zijn met de vermelding van "Bijlage" door de ondergetekende Notaris. Zij zullen tezelfdertijd geregistreerd worden als huidige akte en er derhalve een wezenlijk deel van uitmaken.

De comparanten hebben vervolgens verklaard, hun handtekening, geplaatst onderaan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden overgenomen.

Er wordt opgemerkt dat de inplanting van de elektrische toestellen en anderen, weergegeven op de hieraan gehechte plannen, louter indicatief is.

IV.- CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS.

Algemeenheden.

Het bouwen van het onroerend geheel zoals beschreven en weergegeven op de hieraan gehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren, erfdiensbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdiensbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het is namelijk zo met :

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste; en
- in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen private gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

Bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden

Comparanten verklaren een erfdienstbaarheid van doorgang te creëren ten laste van voormeld perceel waarop de Residentie HACHTINNA zal worden opgericht en ten voordele van de bungalow, gestaan en gelegen op het perceel, thans gekadastreerd sectie C, deel van nummer 245/N en deel van 245/M, met een gemeten oppervlakte van vierhonderd vijftwintig vierkante meter (425,00m²), eigendom van de comparant sub 1a), te weten GROBO BVBA.

Zoals het perceel staat afgebeeld als lot 3 op het hier aangehechte opmetingsplan.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd zoals aangeduid in rode kleur op het hier aangehechte plan.

De mede-eigenaars zullen in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen van de comparanten, welke uit deze clausules voortspuiten, voor zover en zoveel ze nog van toepassing zijn, ter algehele ontlasting van de comparanten.

V. UITEENZETTING VAN PRIVATIEVE DELEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

A. ALGEMENE BESCHRIJVING.

PRIVATIEVE DELEN

Beginsel

De delen van het gebouw, die het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van één eigenaar, maken het voorwerp uit van het privaat eigendomsrecht.

Privatieve eigendom

Zijn ondermeer voorwerp van privatieve eigendom :

1. Binnen het privé gedeelte :

- vloeren, tegels, vloerbekledingen met ondervloer
- muurbekledingen, zoldering en hun versieringen
- de bekleding van de ramen
- de binnendeuren en de toegangsdeuren van elk appartement
- de sanitaire installatie
- de elektrische toestellen en de elektrische leidingen die zich binnen het privé gedeelte bevinden, voor zover ze uitsluitend voor die kavel bestemd zijn
- de radiatoren van de verwarming

2. Binnenmuren en binnenafsluitingen, behalve de steunmuren, steunpalen en betonbalken.

Binnenmuren die twee private kavels scheiden zijn gemeen tussen beide kavels.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Beginsel

De delen van het gebouw die bestemd zijn tot het gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen onder hen, zijn gemeenschappelijk.

Beschrijving gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen van het complex omvatten ondermeer :

De grond, de funderingen, de gevels, de puntgevels en de geveltopen, het betonnen geraamte van het complex, de vloeren, de balken en gebinten, de buitenversiering der gevels, de leidingen van allerlei aard, zoals voor riolering, water, gas, elektriciteit, zelfs wanneer ze zich binnen de privatieve delen bevinden, de inkomhallen en gangen, de trapzalen en trappen, de portalen en overlopen, de liften met hun machines, de liftkooien, de afgesloten gemeenschappelijke lokalen, de elektrische inrichting van gemeenschappelijke lokalen,

De daken, gemeenschappelijke antennes, de wateraflopen, de luchtroosters, zonder dat deze opsomming beperkend is.

De installatie van de parlofoon en deuropener, de bellen aan de ingangseuropener van de appartementen, de brievenbussen en de naam bordes van de bewoners van de appartementen zijn weliswaar gemeenschappelijk, maar het onderhoud ervan wordt enkel gedragen door de kavel die er gebruik van maakt. Indien de eigenaar van de kavel zou nalaten deze te onderhouden mag de syndicus dit doen, op kosten en ten laste van deze kavel. Al deze toestellen dienen dezelfde te zijn teneinde de uniformiteit binnen het gebouw te bewaren.

B. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW “IN CONCRETO”

De ‘Residentie HACHTINNA I’ omvat, drie bijzondere delen, te weten:

In het appartementsgebouw : gebouwen te weten:

a) Het eerste gebouw, ‘HACHTINNA I’ genaamd, is het eerste gebouw, links wanneer men het gebouw vanuit vooraanzicht bekijkt vanop de Achterstraat.

b) Het tweede gebouw ‘HACHTINNA II’ genaamd, is het tweede en laatste gebouw rechts wanneer men het gebouw vanuit vooraanzicht bekijkt vanop de Achterstraat.

In de parkingzone:

c) De eigenlijke parkingzone:

De garages en autostaanplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van het appartementsgebouw

ALGEMENE INTERPRETATIE VAN DE BESCHRIJVINGSWIJZE

De samenstelling

I. De parkingzone :

Zich bevindende aan de achterzijde van het gebouw

Wordt hierna globaal beschreven en genummerd:

a) De garages worden aangeduid met de letter ‘P’ met het volgnummer zoals aangeven op de garagebox van ‘1 tot en met 20’

b) De autostaanplaatsen worden aangeduid met de letter ‘S’ met het volgnummer zoals aangeven op de grond van ‘1 tot en met 5’

II. Het appartementsgebouw

a) Gebouw ‘HACHTINNA I’ (linkse gebouw)

De kelderverdieping bestaande uit de technische ruimte.

Het gelijkvloers en de eerste verdieping bestaat telkens uit 3 appartementen, de tweede en derde verdieping bestaat uit 3 duplexappartementen;

het eerste cijfer van nummering duidt het niveau aan en het tweede cijfer het volgnummer.

b) Gebouw 'HACHTINNA II' (rechtse gebouw)

De kelderverdieping bestaande uit de technische ruimte.

Het gelijkvloers en de eerste verdieping bestaat telkens uit 3 appartementen, de tweede en derde verdieping bestaat uit 3 duplexappartementen;

het eerste cijfer van nummering duidt het niveau aan en het tweede cijfer het volgnummer.

A. De gemeenschappelijke ruimten omvattende :

PARKINGZONE

- de toegangsweg tot de parkingzone zich bevindende links van het gebouw, meer bepaald links van het gebouw 'HACHTINNA I'

OMLIGGENDE TUIN : de tuinen, gelegen helemaal achteraan het complex, grenzend aan de parkingzone zijn gemeenschappelijk, alle bewoners van de appartementen hebben een gezamenlijk genotsrecht op deze tuin.

APPARTEMENTEN

Gebouw 'HACHTINNA I'

NIVEAU "-1"

- technisch lokaal gas, water, elektriciteit, lift,...

NIVEAU "0"

- inkomhal/sas (vooraan, straatzijde) voor de appartementen;

- een lift met koker;

- een trap met haar traphal;

- een afvallokaal/fietsenberging;

- inkomhal/sas (achterzijde) uitgevend op tuin en garages

NIVEAUS "+1" en "+2" telkens per niveau

- de overloop met toegang naar diverse appartementen;

- de trap en traphal;

- de lift en koker;

Gebouw 'HACTINNA II'

NIVEAU "-1"

- technisch lokaal gas, water, elektriciteit, lift,...

NIVEAU "0"

- inkomhal/sas (vooraan, straatzijde) voor de appartementen;

- een lift met koker;

- een trap met haar traphal;

- een afvallokaal/fietsenberging;

- inkomhal/sas (achterzijde) uitgevend op tuin en garages

NIVEAUS "+1" en "+2" telkens per niveau

- de overloop met toegang naar diverse appartementen;

- de trap en traphal:

- de lift en koker;

B. De private kavels :

ALGEMEEN:

INTERPRETATIEREGEL

De wijziging van de binneninrichting van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

I. DE PARKINGZONE

a) twintig (20) enkele garageboxen genummerd:

“P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P 19 en P20”, omvattende elk:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garagebox met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

15/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw en 15/350sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de parkingzone, waaronder de grond.

b) vijf (5) enkele staanplaatsen genummerd:

“S1, S2, S3, S4 en S5” omvattende elk:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke autostaanplaats

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw en 10/350sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de parkingzone, waaronder de grond.

II. HET APPARTEMENTSGEDEELTE:

Gebouw ‘HACHTINNA I’:

A. HET NIVEAU "gelijkvloers (0)":

Het gelijkvloers van het gebouw HACHTINNA I van het Appartementsgedeelte bestaat uit drie private kavels, te weten 3 appartementen

Het cijfer 0. (nul) duidt aan dat het privaatief op de gelijkvloers is gelegen, en wordt gevolgd door het nummer van het appartement (volgnummer)

De beschreven kavels zijn type-ruimten waarvan de interne indeling mag worden gewijzigd zoals omschreven in de hierboven vermelde interpretatieregel.

1. Het appartement genummerd "0.4", gelegen op het gelijkvloers van Gebouw HACHTINNA I

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, WC, living met eethoek, keuken, berging, hall, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) In privatief en uitsluitend genot:

- Het terras aan de achtergevel

- De tuin achteraan dit appartement met een breedte beperkt tot de breedte van het appartement, de grens in de diepte wordt gevormd door de haag;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

589/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 589/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

2. Het appartement genummerd "0.5", gelegen op het gelijkvloers van Gebouw HACHTINNA I

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, WC, living met eethoek, keuken, berging, badkamer en slaapkamer 1.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

345/4.570sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 345/10.00sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het van het gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

3. Het appartement genummerd "0.6", gelegen op het gelijkvloers van Gebouw HACHTINNA I

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, living met eetplaats, keuken, berging, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en WC

b) In privatief en uitsluitend genot:

- Het terras aan de achtergevel;

- De tuin achteraan dit appartement met een breedte beperkt tot de breedte van het appartement, en in de zijstrook beperkt tot de diepte van het appartement en de grens in de diepte wordt gevormd door de haag;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

450/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 450/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

B. HET NIVEAU "Eerste verdieping (1)":

De eerste verdieping van het appartementsgedeelte, Gebouw HACHTINNA I bestaat uit privatieve kavels, te weten 3 appartementen.

Het cijfer 1. (een) duidt aan dat het privaat op de eerste verdieping is en wordt gevolgd door het nummer van het appartement (volgnummer).

De beschreven kavels zijn type-ruimten waarvan de interne indeling mag worden gewijzigd zoals omschreven in de hierboven vermelde interpretatieregel.

1. Het appartement, genummerd "1.4" gelegen op de eerste verdieping van Gebouw HACHTINNA I omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, living met eetplaats, keuken, berging, hall, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) In privaat en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel en het terras aan de achtergevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

540/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 540/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het van het gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

2. Het appartement, genummerd "1.5" gelegen op de eerste verdieping van Gebouw HACHTINNA I omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, WC, zithoek, living met eethoek, keuken, berging, badkamer en slaapkamer 1.

b) In privaat en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

343/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 343/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het van het gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

3. Het appartement, genummerd "1.6" gelegen op de eerste verdieping van Gebouw HACHTINNA I omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, living met eethoek, keuken, berging, nachthall, badkamer, WC, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) In privaat en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel en het terras aan de achtergevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

490/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 490/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het van het gebouw HACHTINNA I ,waaronder de grond.

C. HET NIVEAU "Tweede verdieping (2) en derde verdieping":

De tweede verdieping en derde verdieping van het appartementsgedeelte, HACHTINNA I, bestaat uit 3 duplexappartementen.

Het cijfer 2. (twee) duidt aan dat het privaat op de tweede verdieping is gelegen gevolgd door het nummer van het appartement (volgnummer).

De beschreven kavels zijn type-ruimten waarvan de interne indeling mag worden gewijzigd zoals omschreven in de hierboven vermelde interpretatieregel.

1. Het duplexappartement, genummerd "2.4", op de tweede en derde verdieping van HACHTINNA I, omvattende:

a) In privaat en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: inkom, slaapkamer 1, WC, berging, badkamer, eethoek, keuken, trap naar de derde verdieping

- op de derde verdieping: nachthal, badkamer, dressing en slaapkamer;

b) In privaat en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

655/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 655/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het van het gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

2. Het duplexappartement, genummerd "2.5", op de tweede en derde verdieping van Gebouw HACHTINNA I, omvattende:

a) In privaat en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: inkom, WC, berging, keuken, eethoek, living en trap naar de derde verdieping

- op de derde verdieping: nachthal, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) In privaat en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

563/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 563/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het van het gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

2. Het duplexappartement, genummerd “2.6”, op de tweede en derde verdieping van Gebouw HACHTINNA I omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: inkom, WC, buitenberging, living, eethoek, keuken, berging, trap naar de derde verdieping;
- op de derde verdieping: nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

595/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 595/4.570sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het van het gebouw HACHTINNA I, waaronder de grond.

BLOK B:

A. HET NIVEAU "gelijkvloers (0)":

Het gelijkvloers van HACHTINNA II van het appartementsgedeelte

bestaat –uit drie appartementen.

Het cijfer 0. (nul) duidt aan dat het privaatief op de gelijkvloers is gelegen., gevolg door het nummer van het appartement (volgnummer).

De beschreven kavels zijn type-ruimten waarvan de interne indeling mag worden gewijzigd zoals omschreven in de hierboven vermelde interpretatieregel.

1. Het appartement, genummerd “0.1”, gelegen op het gelijkvloers van Gebouw HACHTINNA II omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, WC, living, eethoek, keuken, berging, hall, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) In privaatief en uitsluitend genot:

- Het terras aan de achtergevel;
- De tuin achteraan dit appartement met een breedte beperkt tot de breedte van het appartement, de zijstrook in de diepte beperkt tot de diepte van het appartement;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

586/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 586/5.800sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond.

2. Het appartement, genummerd “0.2., gelegen op het gelijkvloers van Gebouw HACHTINNA II omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, WC, keuken, zithoek, berging, badkamer en slaapkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

343/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 343/5.080sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond.

3. Het appartement, genummerd "0.3", gelegen op het gelijkvloers van Gebouw HACHTINNA II omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, WC, living, eethoek, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) In privaatief en uitsluitend genot:

-Het terras aan de achtergevel;

- De tuin achteraan dit appartement met een breedte beperkt tot de breedte van het appartement, de grens in de diepte wordt gevormd door de haag;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

584/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 584/5.080sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond.

B. HET NIVEAU "Eerste verdieping (1)":

De eerste verdieping van het appartementsgedeelte, Gebouw B bestaat uit drie appartementen

Het cijfer 1. (een) duidt aan dat het privaatief op de eerste verdieping is gevolgd door het nummer van het appartement (volgnummer)

De beschreven kavels zijn type-ruimten waarvan de interne indeling mag worden gewijzigd zoals omschreven in de hierboven vermelde interpretatieregel.

1. Het appartement, genummerd "1.1", gelegen op de eerste verdieping van Gebouw HACHTINNA II omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, WC, living, eethoek, keuken, berging, hall, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras aan de voor- en achtergevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

542/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 542/5.080sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond.

1. Het appartement, genummerd "1.2", gelegen op de eerste verdieping van Gebouw HACHTINNA II omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, WC, living, eethoek, keuken, hall/sas, berging, badkamer en slaapkamer 1 en slaapkamer 2

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

448/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 448/5.080sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond.

3. Het appartement, genummerd "1.3", gelegen op de eerste verdieping van Gebouw HACHTINNA II omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, WC, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, living, eethoek, keuken en berging

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras aan de voor- en achtergevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

546/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 546/5.080sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond.

C. HET NIVEAU "Tweede verdieping (2) en derde verdieping":

De tweede verdieping en derde verdieping van het appartementsgedeelte, Gebouw HACHTINNA II bestaat uit drie (3) duplexappartementen

Het cijfer 2. (twee) duidt aan dat het privaatief op de tweede verdieping is gelegen gevolgd door het nummer van het appartement (volgnummer)

De beschreven kavels zijn type-ruimten waarvan de interne indeling mag worden gewijzigd zoals omschreven in de hierboven vermelde interpretatieregel.

1. Het duplexappartement, genummerd "2.1", gelegen op de tweede en derde verdieping van Gebouw HACHTINNA II

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: inkom, WC, berging, slaapkamer 1, badkamer, eethoek, keuken, living, trap naar de derde verdieping;

- op de derde verdieping: nachthall, badkamer; slaapkamer 2 met dressing en slaapkamer 3

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
727/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 727/5.080sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond. waaronder de grond.

2. Het duplexappartement, genummerd “2.2.”, gelegen op de tweede en derde verdieping van Gebouw HACHTINNA II

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: inkom, WC,berging, keuken, eethoek, living, badkamer, slaapkamer 1, trap naar de derde verdieping;
- op de derde verdieping: nachthall, WC, badkamer, slaapkamer 2 met dressing;

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

592/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, en 592/5.080sten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, onder de grond.

3. Het duplexappartement, genummerd “2.3.”, gelegen op de tweede en derde verdieping van Gebouw HACHTINNA II

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: WC, badkamer, slaapkamer 1, keuken, berging, eethoek, living, trap naar de derde verdieping;
- op de derde verdieping: nachthall, WC, badkamer, slaapkamer 2 met dressing en slaapkamer 3.

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras aan de voorgevel;

c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

712/10.000sten in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw 712/5.080 in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw HACHTINNA II, waaronder de grond.

AANDELENTABEL

De comparanten verwijzen voor de samenvatting van de private kavels en hun onverdeelde aandelen naar het attest van berekening (conform art. 577/ 4 Burgerlijk Wetboek) zoals hieraan gehecht werd.

...

TITEL II. - ALGEMENE VOORWAARDEN

1) GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN AAN DE BASISAKTE

De comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, noch mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, onafgezien de gebruikelijke tolerantie in de

uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten, aan de eisen van de bouwkunst en van de techniek, alsook om het gebruik van de private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren.

Om reden van veiligheidsvoorschriften behouden de comparanten zich eveneens het recht voor constructies op te richten of wijzigingen aan de plannen uit te voeren zowel aan de gemene als aan privaatieve delen, zonder gehouden te zijn tot om het even welke schadeloosstelling tegenover de mede-eigenaars.

De comparanten behouden zich het recht voor terzake alleen alle akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden ter uitvoering van deze beschikkingen, en dit zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar in het complex.

Deze bedingen mogen niet aanschouwd worden als louter gebruikelijke bedingen doch zijn een uitdrukkelijke voorwaarde sine qua non voor de verkrijgers van privaatieve delen in bovenbeschreven gebouw

De uitvoering der werken zal geschieden zoals overeengekomen in het onderhands aannemingscontract.

Deze wijzigingen zullen noch het totale aantal tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten kunnen wijzigen noch het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten, gehecht aan de reeds verkochte privaatieve gedeelten

Een eigenaar zal bepaalde wijzigingen kunnen vragen van de privaatieve gedeelten die hem aanbelangen. Deze wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden aan de comparant sub 2 en na de verkoop door deze laatste van de laatste privaatieve kavel, aan de syndicus. Zij zullen slechts in die mate toegestaan worden, indien zij geen schade toebrengen aan het uitzicht of aan de stevigheid van het gebouw, aan de goede nabuurschap, aan de respectievelijke waarde der kavels, en dit voor zover de staat en de vooruitgang der werken het toelaat.

Zo een eigenaar meerdere privaatieve kavels koopt, dan mag hij eveneens de eraan palende gemeenschappelijke delen, zoals de gemeenschappelijke gangen, overlopen, enzovoort, dewelke aan zijn privaatief grenzen, afsluiten door middel van een deur en wordt deze gemeenschappelijke oppervlakte automatisch privaatieve ruimte. Dit voor zoverre de aanpalende eigenaars ongestoorde toegang hebben tot hun privaatief. Deze uitbreiding brengt geen verhoging van de gemeenschappelijke quotiteiten of kosten met zich mede, gezien er voor de gemeenschap enkel een verlaging van onderhoud- en

elektriciteitskosten voordoet. In geval van aparte doorverkoop van deze privatieve kavels dient de desbetreffende eigenaar het op zijn kosten tot de oorspronkelijke toestand terug te brengen en worden deze ingenomen delen terug gemeenschappelijk.

De hiervoor aangeduide werken zullen het voorwerp uitmaken van een geschreven akkoord, voorafgaandelijk aan de uitvoering ervan. Zij zullen bovendien tot de verkoop door de comparanten van de laatste privatieve kavel onderworpen zijn aan de goedkeuring van de comparanten en de architect van het gebouw, en daarna aan deze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij volstreekte meerderheid of mits een bijzondere meerderheid van vier/vijfden der stemmen van de aanwezige of behoorlijk vertegenwoordigde mede-eigenaars zo deze werken een verandering van bestemming met zich meebrengen. De algemene vergadering kan daarenboven beslissen de werken onder toezicht te plaatsen van een architect.

2) **MANDAAT.**

De comparanten zijn gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hij zich heeft voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven beschikkingen.

Door het enkele feit van de ondertekening van het verkoopcontract geeft de koper aan de comparanten onherroepelijk volmacht om:

1) de bouwwerken volgens basisakte, plannen en bestekken (beschrijving van werken en materialen) door de promotor goedgekeurd en erkend, te beëindigen; de koper zal bijgevolg de onverdeelde quotiteiten van het terrein en/of de reeds opgerichte constructies ter beschikking van de promotor stellen; hij zal aan de promotor zijn medewerking verlenen telkenmale hij hierom verzocht wordt, zelfs bij gewone brief.

2) voor hem en in zijn naam, alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

3) voor hem en in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht met de elektriciteitsmaatschappij of en met andere regies, of met de gemeente aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van verkoop van het laatste privatief.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf nu aan de comparanten onherroepelijk mandaat hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten. Dit mandaat zal moeten bevestigd worden in de akten van overdracht.

3) AFSTAND VAN RECHT VAN NATREKKING.

Daar de oprichting van het gebouw uitgevoerd wordt op een perceel grond dat naarmate de verkoop van een private kavel, gedwongen mede-eigendom wordt in een bestendige onverdeeldheid tussen mede-eigenaars, brengt iedere verkoop ipso facto met zich mede: Enerzijds de afstand door de comparant 1 ten voordele van elke koper van het recht van onroerende natrekking dat hem toebehoort als eigenaar van de aandelen in de grond en:

Anderzijds de verzaking door de kopers aan het zelfde recht betreffende alles wat geen betrekking heeft met het privatieve lot door hen aangekocht, met de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het goed eraan vastgehecht.

De wederzijdse afstand heeft als gevolg de verdeling van het goed in privatieve kavels te verzekeren en de rechten van ieder der kopers in de onverdeelde mede-eigendom en de privatieve eigendom te bevestigen, zoals deze blijken uit de artikelen 577-2 tot 577/14 van het Burgerlijk Wetboek en de beschikkingen van huidige statuten.

4) GEMENE MUREN - AFSLUITINGEN.

Alle gemene muren die in aanmerking komen voor overname blijven eigendom van de promotor.

De comparant sub 2, of alle personen of vennootschappen door haar aan te duiden, behoudt zich de vergoeding voor van gemeenmaking van de scheidingsmuren en afsluitingsmuren, die de personen of vennootschappen zouden moeten betalen indien zij op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De comparant sub 2 heeft het recht alleen over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de privatieve kavel en hun rechtsopvolgers, ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparant, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te ondertekenen.

De rechten welke de comparant sub 2 zich hier voorbehoudt zullen voor haar generlei verantwoordelijkheid medebrengen, noch enige verplichting om bij te dragen tot het onderhoud, de beveiliging of de herstelling van de gevelmuren of afsluitingen.

Dit voorbehoud zal blijven gelden ook na het bouwen van onderhavig appartementsgebouw, onverminderd de tienjarige verantwoordelijkheid van de promotoren en aannemers.

5) ZAKELIJKE RECHTEN EN VOORBEHOUDEN RECHTEN

A. ZAKELIJKE RECHTEN

De promotor behoudt zich het recht voor om met alle gemeentelijke overheden, met intercommunale vennootschappen, met openbare instellingen, gasmaatschappijen, elektriciteitsmaatschappijen, instellingen van openbaar nut, en dergelijke, een recht van opstal, van doorgang of om het even welke andere contracten af te sluiten, die hij zal goedvinden en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van een mede-eigenaar van het gebouw.

Als erfdiensbaarheid behoudt de promotor zich het recht voor op licht, zicht en vluchtwegen, evenals op het gebruik van de gemene delen voor toekomstige aanpalende gebouwen (inkom, trap, lift, brandtrappen, doorgangen voor voetgangers en auto's, en alles wat noodzakelijk wenselijk en dienstig kan zijn voor aanpalende gebouwen).

Dit recht is overdraagbaar door de promotor aan derden

B. VOORBEHOUDEN RECHTEN

a) Publiciteit van de promotor

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag de promotor iedere publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door hem gebouwde privatieve kavels en dit met alle mogelijke gebruikelijk middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enzovoort, al dan niet verlicht en zonder enige beperking, noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikelijke materialen.

Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw en zijn afsluitingen.

b) Publiciteit van aannemers en leveranciers

Bovendien mogen aannemers en leveranciers eveneens op publicitaire manier kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwnijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door de promotor.

De promotor behoudt zich het recht voor, voor eigen rekening de afsluiting te verhuren voor publicitaire doeleinden tot aan de voorlopige oplevering.

c) Werken uitgevoerd door derden

Het is de kopers niet toegelaten werken, van om het even welke aard voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

6) **OPPERVLAKTE.**

Indien er minder dan een/twintigste privaat oppervlakte verschil is, geeft dat geen aanleiding tot verrekening.

7) **TOLERANTIE.**

De toelaatbare maatafwijkingen van het W.T.C.B. T.V. nummer 127 en van het S.T.S. 44 waarin bepaald wordt dat de afwijking van de vloer één centimeter per meter en van het plafond één centimeter mogen bedragen zijn van toepassing op onderhavig op te richten appartementsgebouw.

8) **VOORWAARDEN DIE DE VERKOOP REGELEN EN DIE VAN TOEPASSING ZIJN, KRACHTENS DE WET BREYNE (VERKOOP OP PLAN).**

De verkoper verwijst voor de verkoopvoorwaarden naar de in de verkoopovereenkomst opgenomen verkoopvoorwaarden die er samen één onafscheidelijk geheel van uit te maken. Hij herneemt hierna enkel de procedure van opleveringen:

Procedure van oplevering

1. Voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande geringe onvolkomenheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt aanvaarding in door de Opdrachtgever van de hem bestelde werken.

Zij sluit ieder verhaal van zijnentwege uit voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De tienjarige aansprakelijkheid waarvan hierna sprake, begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering .

1.1. Voorlopige oplevering van de privatieve delen

D voorlopige oplevering van de privatieve delen, waarvoor deze overeenkomst geldt, dient op tegenspraak tussen Bouwheer, architect en Opdrachtgever te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van voorlopige oplevering van het appartement.

De Bouwheer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan. Hiertoe verzoekt hij de Opdrachtgever bij een ter post aangetekend schrijven

binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag ertoe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen — behoudens tegenbewijs — op de datum van de voltooiing die de Bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de Opdrachtgever over te gaan tot de voorlopige oplevering moet bij een ter post aangetekend schrijven en met redenen omkleed aan de Bouwheer worden gericht vóór afloop van de termijn van vijftien dagen waarvan hoger sprake.

Een eventuele weigering van de Opdrachtgever om de voorlopige oplevering te aanvaarden moet bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de Bouwheer worden gericht binnen acht dagen na de dag van de voorlopige aflevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de Bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de Opdrachtgever evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de Opdrachtgever het verzoekschrift van de Bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de Bouwheer hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De Opdrachtgever wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

1.2. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen moet op tegenspraak worden verricht tussen de Bouwheer, de architect en de raad van mede-eigendom, aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars. Zij mag voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen deskundigen op kosten van de mede-eigenaars worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De Bouwheer vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan. Hij verzoekt de leden van de raad van mede-eigendom met een bij de post aangetekend schrijven en binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de Bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de lasthebbers der mede-eigenaars, over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de Bouwheer worden gestuurd vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen zoals hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de mede-eigenaars om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de Bouwheer worden gericht binnen acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de Bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de Bouwheer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering die deze mede-eigenaar aanbelangt.

Als de Bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

2. Eindoplevering

2.1. Eindoplevering gemeenschappelijke delen

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden.

Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de Bouwheer, de architect en de raad van mede-eigendom, aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars. Voor deze gelegenheid mag zij door één of meer uit hun midden of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De Bouwheer vraagt de eindoplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de raad van mede-eigendom met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de lasthebbers der mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan moet met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de Bouwheer worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de mede-eigenaars om de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de Bouwheer worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of te aanvaarden aan de Bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken moet vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één der mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de Bouwheer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de Bouwheer bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen enkele der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

2.2. Eindoplevering privatieve delen

De eindoplevering van de privatieve delen, waarvoor deze overeenkomst geldt, moet ten vroegste één jaar na hun voorlopige oplevering te

geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 2.1. hierboven, reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de Bouwheer, de architect en de Opdrachtgever worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijk geschrift van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de flatwoning.

De Bouwheer vraagt de eindoplevering der privatieve delen schriftelijk aan. Hij verzoekt de Opdrachtgever met een bij de post aangetekend schrijven ertoe binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag over te gaan.

Een eventuele weigering van de Opdrachtgever over te gaan tot de eindoplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de Bouwheer te worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de Opdrachtgever om de eindoplevering ervan te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de Bouwheer worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als deze met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering der privatieve delen over te gaan of deze oplevering te aanvaarden aan de Bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken moet vastleggen.

Als de Opdrachtgever het verzoekschrift van de Bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de eindoplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de Bouwheer hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De Opdrachtgever wordt geacht de eindoplevering in privatieve delen te aanvaarden, zo hij binnen vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de Bouwheer slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

9). RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of

reglementen van welke aard ook, zullen de kopers zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkopers te kunnen uitoefenen.

De promotor verklaart :

- a) dat voor voorschreven goed zoals hoger werd vermeld een bouwvergunning werd afgegeven en dat hij geen kennis heeft van enige bouwvoertreding met betrekking tot het voorschreven goed en voor alle door haar opgericht constructies een geldige bouwvergunning te hebben bekomen;
- b) dat voor voorschreven goed geen planbatenheffing verschuldigd is;
- c) dat geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de promotor erop dat het Vlaams Decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij het decreet van zesentwintig april tweeduizend in werking is getreden op één mei tweeduizend.

10) **VOLMACHT.**

De comparanten, verklaren volmacht te geven, aan :

1. De heer VAN GERVEN Peter, wonende te 9041 Oostakker, Oudebareelstraat 43;
2. Mevrouw VAN HEYGHEN Maud, woont kiezend op het kantoor van ondergetekende notaris, te Oostakker, stad Gent, Christiaan Van der Heydenlaan 2;
3. Mevrouw VAN POUCKE Kim, woont kiezend op het kantoor van ondergetekende notaris, te Oostakker, stad Gent, Christiaan Van der Heydenlaan 2;
4. De heer PARDON David, , woont kiezend op het kantoor van ondergetekende notaris, te Oostakker, stad Gent, Christiaan Van der Heydenlaan 2,
met recht elk afzonderlijk te handelen.

En aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam

- te verkopen en af te staan, alle op het hierboven beschreven terrein op te richten gebouwen en uit te voeren werken, alsook de onverdeelde aandelen in de grond die zullen gehecht worden aan de privatieven, naargelang de verkoop met betaling van de prijs, aan de prijs, lasten, clausules en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen.

- alle voorwaarden en erfdiensbaarheden te bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betrekkelijk de eventuele pachten en de bewoning

- de tijdstippen van ingentreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste te ontvangen in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling

- al of een gedeelte van de koopprijs over te wijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatsten

- van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende

- de heer hypotheekbewaarder te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting te verlenen met verzaking aan alle rechten en voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of andere, het alles met of zonder betaling.

- toe te stemmen in alle voorrangen, pariteiten, voorbehoudingen en beperkingen van voorrechten en/of hypotheken.

- bij gebreke aan betalingen, in geval van betwisting of moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser of als verweerder voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen tot uitvoering van alle vonnissen of bevelen en eventueel de herverkoop bij rouwkoop, de verkoop bij onroerend beslag of gedwongen tenuitvoerlegging, over te gaan tot alle rangregelingen zowel minnelijke als gerechtelijke, er voor te brengen, te innen en te ontvangen alle sommen en bewaargevingen, er kwijting over verlenen.

- alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen

- in geval dat een of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen

- alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan de basisakte van de residentie

- alle ruilingen en huurovereenkomsten te bedingen

Teneinde dit alles, verlijden en tekenen alle akten, stukken, lastenkohieren en processen verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats stellen en in het algemeen alles wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

TITEL III. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

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 gebouw 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 gebouw aangaat.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit 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 mits eerbiediging van de meerderheden voorzien bij artikel 19 paragraaf 8 van de statuten; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegd hypotheekkantoor onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere wijziging aan het zakelijk statuut moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, en overgeschreven worden.

Deze bepalingen kunnen ook tegengesteld worden aan hen die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Artikel 2. Bepaling van het reglement van inwendige orde.

Er wordt daarenboven, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een reglement van inwendige orde vastgelegd, met betrekking tot het genot van het gebouw en de details van de samenleving erin, hetwelk gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

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

Artikel 3. Statuten van het gebouw.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw; deze verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden

en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de rechtsvorderingen voorzien bij artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk II – Private en gemeenschappelijke delen in het gebouw

Artikel 4. Verdeling van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten

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

De privatieve gedeelten worden genoemd "appartement"/ "duplexappartement", "garage" en autostaanplaats " of in het algemeen "privatieve kavel".

Artikel 5. Berekening van het aandeel van mede-eigendom

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan elke privatieve kavel worden bepaald onder punt V van Titel I van huidige akte.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, verdeeld onder diverse privatieve kavels in verhouding tot hun respectievelijke waarde.

Het aantal quotiteiten in de gemeenschappelijke delen wordt bepaald rekening houdend met de respectievelijke waarde van deze delen, in functie van hun netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het private deel, overeenkomstig artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een gebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van de tienduizendsten zoals gevestigd in de 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 tienduizendsten onder partijen dient vastgesteld te worden bij authentieke akte voor een notaris gekozen door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid. De algemene vergadering zal een architect, notaris, landmeter of vastgoedmakelaar kunnen raadplegen gekozen 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 gebouw aangebrachte wijzigingen;
- een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Onder voorbehoud van hetgeen 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 een verdeelsleutel uiteengezet onder de artikels 4 en 5.

Deze verdeling zal onherroepelijk door iedereen als definitief aanvaard worden welke ook de wijzigingen wezen 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 gemeenschappelijke gedeelten zullen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, nochtans onder voorbehoud van totale vernietiging van het gebouw zoals uiteengezet onder het hoofdstuk nopens de "Verzekeringen".

De gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw worden hierna beschreven.

Het doel van onderhavig artikel is de beschrijving van de gedeelten van het verdeelde goed die als gemeenschappelijk dienen te worden beschouwd.

Worden geacht gemeenschappelijk te zijn, de gedeelten van het gebouw of van de grond bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen.

1. De grond

Men onderscheidt de bebouwde grond, dragende het gebouw, het gedeelte grond dat onbebouwd is gebleven en de ondergrond.

De bebouwde grond omvat de oppervlakte op dewelke het gelijkvloers van het ingedeelde gebouw rust; de ondergrond omvat de ruimte in de diepte onder bovenvermelde oppervlakte.

Het perceel in zijn geheel, bebouwd of niet bebouwd, wordt, behoudens anders overeengekomen gemeenschappelijk geacht.

2. De niet bebouwde ondergrond.

Het terrein in de ondergrond is gemeenschappelijk. Aldus is gemeenschappelijk de ondergrond onder het privatieve gelijkvloers van het in kavels verdeelde gebouw, evenals het terrein gelegen onder de eventuele tuin.

3. Dragende muren.

Men noemt een dragende muur deze die zijn steun heeft in de grond, zodanig, mocht hij worden afgebroken, het gebouw niet meer zou samenhangen.

Muren die binnenplaatsen en eventuele tuinen omsluiten worden eveneens beschouwd als dragende muren. Zo deze zouden afgebroken worden, dan zouden binnenplaatsen en tuin ophouden afgesloten te zijn, waardoor niet alleen het gelijkvloers maar ook de verdiepingen niet meer beveiligd zouden zijn.

4. Binnenmuren die de privatieve gedeelten afscheiden.

Een muur die twee kavels afscheidt en die geen dragende muur is, is een gemene muur tussen twee kavels omdat hij enkel dienstig is voor de twee privatieve kavels die hij scheidt.

Dezelfde oplossing geldt voor het tussenschot dat twee privatieve terrassen scheidt en moet dus als gemene muur worden aanzien.

5. Buitenmuren die privatieve lokalen van gemeenschappelijke lokalen afscheiden.

De muur die een appartement afscheidt van de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw, moet worden aanzien als gemeenschappelijk.

6. Binnenmuren van een privatieve kavel.

De muren die de diverse lokalen van een privatieve kavel scheiden, zijn privaat voor zover zij niet tot steun dienen van het gebouw.

7. Afsluitingsmuren.

De muren die binnenplaatsen en tuinen omringen, afsluitingsmuren genoemd of hun gemeenschap zijn gemeenschappelijk. Worden ermede gelijkgesteld : hekkens, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol vervullen.

Indien de binnenplaatsen en tuinen privaat zijn, dan zijn daarom de afsluitingen niet minder gemeenschappelijke eigendom wanneer zij dienen om het geheel van het gebouw af te bakenen. Zij zijn gemeenschappelijk zo zij meerdere privatieve loten scheiden.

8. Muren (bekleding en bepleistering).

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke muren zijn binnen de privatieve lokalen privaat, aan de buitenkant zijn deze gemeenschappelijk.

9. Plafonds en bevloering - Ruwbouw.

De ruwbouw van de grond en vloerplaten zijn een gemeenschappelijk deel.

10. Plafonds en bevloering - Bekledingen en pleisterlagen

De bekledingen en de pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook van de gemeenschappelijke vloerplaten, parketten en betegelingen zijn gemeenschappelijke gedeelten, in de mate dat zij geen privatieve kavel betreffen.

11. Schouwen.

De schouwvoeten, kanalen en schouwkoppen zijn voor gemeenschappelijk gebruik bestemd. Het karakter van privatieve eigendom wordt gegeven aan de schouwvoeten en de gedeelten van de kanalen die zich binnen een privatieve kavel bevinden en die ze uitsluitend bedienen.

12. Dak.

Het dak is op de eerste plaats een gemeenschappelijk deel. Het omvat het geraamte, het ruwe metselwerk en de bekleding. Maken er een wezenlijk deel van uit : de goten en de kanalisering dienende voor de afvoer van het regenwater.

De toegang tot het dak is verboden, tenzij om onderhoudswerken en herstellingen aan het dak uit te voeren.

Er mogen geen voorwerpen opgeslagen worden, behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering die met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het geheel der eigenaars van het gebouw beslist.

Evenwel wordt gewezen op het recht van opstal welke hierboven met betrekking tot dit dak werd verleend.

13. Gevels.

De gevel is een dragende muur en derhalve gemeenschappelijk deel.

Met gevels moeten gelijkgesteld worden : de versieringen, de vooruitspringende ornamenten zoals bijvoorbeeld de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de vensterdorpels en deze van de deuren, de balcon en de terrassen met hun aanhorigheden.

14. Vensters.

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn gemeenschappelijke gedeelten en de ruiten, luiken en rolluiken zijn privatieve gedeelten.

Aldus zullen de schilderwerken uitgevoerd worden door de gemeenschap en mogen niet overgedaan worden tenzij mits akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, uitspraak doende met de gewone meerderheid der stemmen van de mede-eigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd, en mits tussenkomst van deze laatste.

De schilderwerken van de vensters en vensterdeuren moeten ineens toegekend worden aan één aannemer, aangeduid door de gemeenschap.

15. Trappen.

Hieronder dienen te worden verstaan, niet alleen de treden in steen, granito of ander materiaal, maar alles wat er als bijkomstigheid bij hoort zoals de koker, de trapleuningen, de beglaasde gedeelten (koepels) in de openingen geplaatst en die de trap verlichten. Hetzelfde geldt voor de overlopen en de muren die de trappenhall, binnen dewelke de trap loopt, begrenzen.

Met inachtneming van wat voorafgaat is de trap gemeenschappelijk.

Hij is het in al zijn gedeelten en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen delen om voor te houden dat zij geen mede-eigenaars zijn en weigeren tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

Indien er in het gebouw een gedeeltelijk zichtbare open trap bevindt, zal dit zichtbaar open gedeelte door de verkopers decoratief worden afgewerkt.

Indien er zich echter een lift bevindt in het gebouw en de trapzaal afgesloten is, zal deze worden beschouwd als vluchtweg in geval van brand en dus enkel in ruwbouw metselwerk en beton worden afgeleverd aangezien decoratie voor vluchtrappen niet van toepassing is.

16. Deuren van trappenportalen.

De deuren die van de halls, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidene privatieve kavels, zijn, wat betreft de binnenzijde privaatief, wat betreft de buitenzijde, gemeenschappelijk.

17. Leidingen - Algemene aansluitingen.

De aflopen van regenwater en sterfputten, het rioolnet met sterfputten en bijkomstigheden, de algemene aansluitingen van water, gas, stookolie en elektriciteit, alsmede de tellers, met hun bijkomstigheden, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang tot deze, in één woord : alle kanalisaties van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen zijn gemeenschappelijke gedeelten.

Maken daarop uitzondering, de kanalisaties uitsluitend dienend voor een privatieve kavel, maar dan enkel dit gedeelte van de leiding binnen het privatieve lot dat wordt bediend.

18. Elektriciteit.

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, ...) die bijvoorbeeld de ingangen, halls en hun bergplaatsen, de trappen, de liften en hun machine-uitrusting, de uitgangen van de kelderverdiepingen, van gelijkvloers en hoger gelegen verdiepingen, de toegangsweg naar de autobergplaats, de toegang tot de manoeuvreerruimte van de parking en zijn staanplaatsen bedient, de ruimte voor de cabine van de transformator van elektrische stroom, de lokalen bestemd voor de tellers, de lokalen voor de vuilnisafval (voor zover deze niet privaatief zijn) en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, wordt gemeenschappelijk deel verklaard.

19. Ruimten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeenschappelijk, de verschillende gemeenschappelijke ingangen op het gelijkvloers, de halls en hun bergplaatsen, de uitgangen, de overlopen, de automatische deuropeners, de parlofoons, binnentelefoons met hun toebehoren, het teledistributienet; in de ondergrond, de toegangsweg naar de garage, de lokalen bestemd voor de tellers van water, gas en elektriciteit en de gezamenlijke buizen van distributie.

Het is zo dat de bedoelde ruimte(n) bestemd moet(en) blijven voor het vooropgestelde doel.

20. Terrassen.

De terrassen evenals hun bijhorigheden (borstweringen, balustrades, bekleding enzovoort ...) zonder enig onderscheid, zijn gedeelten van de gevel, zijn gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Wat betreft de terrassen voor privaatief gebruik bestemd : de borstweringen, de balustrades, de waterdichtheid, de bekleding, de isolerende bedekking, samen met de beton van de ruwbouw dat zij beschermt, zijn gemeenschappelijke gedeelten evenals alle gedeelten die de gevels uitwendig versieren, zelfs als zij afhangen van de privaatieve gedeelten als bijvoorbeeld de gewelven van de terrassen.

Evenwel, de kosten die door de gemeenschap zouden zijn gemaakt, moeten terugbetaald worden door de eigenaar van de privaatieve kavel, zo het vaststaat dat de schade veroorzaakt aan de bekleding door hem veroorzaakt werd.

Elkeen van de mede-eigenaars heeft de verplichting om de aflopen van zijn terrassen en balkons te onderhouden teneinde voor een normale afloop der waters te zorgen.

21. Borstweringen en balustrades.

Er wordt hier, voor wat deze betreft, verwezen naar de opmerkingen, vermeld onder de nummers 13 en 20.

22. Tuin/groenzone.

De omliggende tuin en beplantingen maken zonder meer deel uit van de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de toegekende genotsrechten.

23. Exclusief genot en gebruik.

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een gemeenschappelijk deel van de grond die niet bebouwd is, gewoonlijk als tuin ingericht, toegekend is aan een privatieve kavel, dan behoudt dit gedeelte van de grond zijn statuut van gemeenschappelijk deel, ondanks zijn privatieve bestemming.

Het privaatief genotrecht houdt eveneens een onderhoudsplicht in .

Elke wijziging van inrichting kan slechts geschieden mits instemming van de vereniging van mede-eigenaars

24. Lift.

De term "lift" moet in brede zin worden begrepen :

Deze omvat zowel de cabine als het mechanisme, de koker en de ruimten, als de inrichting ondergebracht in de ondergrond, onder het dak of gebeurlijk op het dak.

De lift is een gemeenschappelijk deel.

De lift is een bijhorigheid van het gelijkvloers en is derhalve van gemeenschappelijk gebruik, hetgeen met zich meebrengt dat de eigenaars van privatieve kavels, gelegen op het gelijkvloers ook tussenkomen in alle lasten van dit gemeenschappelijk deel tenzij anders bedongen.

Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen met beschrijving omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen) zullen steeds voor de uitvoering door de algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichting- en onderhoudskosten van de hall, trapzalen en liften verbonden.

25. Centrale verwarming.

De verwarmingsketel dienend tot verwarming van de privatieve kavels is een gemeenschappelijk deel. De buizen en radiatoren, zijn

bestemd tot het uitsluitend gebruik van de privatieve kavels. Inderdaad als het juist is dat de radiatoren, geplaatst in ene privatieve kavel bestemd zijn tot zijn uitsluitend gebruik, dan ontzegt huidig artikel aan de eigenaar het recht, ze te wijzigen, ze te verplaatsen, ze te verwijderen of ze te vervangen door radiators van een andere grootte.

26. Putten en afvalputten.

Deze gedeelten zijn gemeenschappelijk wanneer zij de mede-eigendom dienstig zijn.

27. Antennes.

De antennes hebben een gemeenschappelijk karakter indien zij op dergelijke wijze geplaatst zijn, dat zij de onderscheiden eigenaars toelaten er op aan te sluiten (gemeenschappelijke antennes).

Anderzijds zijn de bijdragen voor de teledistributie privaatief.

Het gebruik van paraboolantennes op de privatieve terrassen is verboden.

Artikel 7. Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De gemeenschappelijke gedeelten behoren onverdeeld toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom zoals aangeduid in huidig statuut. Bijgevolg behoren deze niet aan de vereniging van mede-eigenaars.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk van een privaatief 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 privaatieve kavels waarvan zij een bijkomstigheid zijn en dit voor de hun toegewezen hoeveelheid.

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

Artikel 8. Bepaling van de privaatieve gedeelten.

Iedere privaatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privaatieve kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten, en namelijk : de bevloering, het parket of andere bekleding waarop men gaat, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnentussenschotten, de deuren, de luiken, de rolluiken en borstweringen, de deuren van trappenportalen (binnenkanten), alle binnen toevoer- en afvoerkanalen van

de privatieve kavels en dienend tot hun uitsluitend gebruik, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, watercloset, badkamer, enzovoort ...), de beglaasde gedeelten van deuren en vensters, de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond- en andere bekledingen, de binnendecoratie van het appartement of privatieve ruimte, hetzij alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privaat : alles wat zich buiten het privatieve deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, enzovoort ..., onverminderd hetgeen bepaald is onder artikel 6-17 van de statuten.

Artikel 9. Het genot van de privatieve gedeelten.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het genot en het recht te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en onder voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid of de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens wat in huidig reglement is bepaald. Zij dienen het gemeenschappelijk domein te gebruiken waartoe het bestemd is en in de mate zulks overeenstemt met de rechten van hun mede-eigenaars.

Druist tegen deze stelregels in, het feit dat een eigenaar van een privatieve kavel, op welke wijze ook de halls, trappen, overlopen en gemeenschappelijke gangen belemmert, er huishoudelijke werken verricht zoals het kloppen en borstelen van tapijten, ophangen van was, kuisen van meubelen of gereedschap, poetsen van schoenen, enzovoort ...

De eigenaars van privatieve kavels moeten op de best mogelijke wijze de geruchten temperen. Zij zullen vermijden in de keukens en op de terrassen en balkons, de tafels of stoelen die niet voorzien zijn van doeltreffende "antigeluid" zolen, te verslepen, de kranen op een niet aangepaste wijze te behandelen, de deuren te slaan, de luiken op een onachtzame wijze te hanteren.

Die clause is van strikte toepassing.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, zijn de uitvoeringen van huishoudelijke werken, leveringen van bestellingen en andere noodzakelijke bezigheden van de mede-eigenaars onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat geen zakelijk statuut is.

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

Iedereen kan naar eigen keuze, maar met geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het project, of bij gebreke aan deze, van een door de syndicus aangewezen architect, de inwendige schikking van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn eigen verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke gedeelten en ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend op de wijze voorzien bij artikel 11 hierna, met betrekking tot de "verbouwingen".

De eigenaars mogen rolluiken of andere beschermende binneninrichtingen aanbrengen, volgens model door de architect omschreven, aangenomen door de algemene vergadering van het gebouw en neergelegd bij de syndicus. Zij kunnen draadloze telefoontoestellen plaatsen of televisietoestellen, maar ze moeten zich gedragen naar het reglement van inwendige orde dat zal goedgekeurd zijn door de algemene vergadering met volstrekke meerderheid van de stemmen.

De openbare telefoon mag geplaatst worden in de privaatieve kavels op kosten, risico en gevaar van hun eigenaar. De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privaatieve ruimten niet stoort. De bedrading en de aansluitingen mogen niet langs de gevels gebeuren.

De radio- en televisiedistributie zal worden geplaatst. Alleen de daarvoor voorziene kanalisaties mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars, zo zij er gebruik willen van maken, zijn verplicht op dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van elke privaatieve inrichting van dezelfde aard, tenzij mits schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten van onderhoud en vernieuwing van deze installatie zijn ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs als sommige eigenaars er geen gebruik van maken.

Wanneer de eigenaars nalaten de nodige werken uit te voeren aan hun eigendom en door hun ontstentenis de andere kavels of de gemeenschappelijke gedeelten blootstellen aan beschadigingen of welk danig nadeel, heeft de syndicus van rechtswege alle machten om over te gaan, op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft, tot dringende herstellingen in de privaatieve lokalen.

Artikel 10. De grenzen van het genot van de privaatieve gedeelten.
Harmonisch geheel.

Niets wat de stijl en het harmonisch geheel van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privaatieve titel van privaatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en, voorzover het de architectuur van de gevels aan de straat betreft, met het akkoord van een architect door de algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij hoogdringendheid van de syndicus aangesteld.

Verhuring.

De mede-eigenaar kan zijn privaatieve eigendom verhuren. Hij is alleen verantwoordelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner; hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk zou gemachtigd zijn.

De verhuring en de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achtenswaardigheid.

Het verhuren van gedeelten van panden is verboden.

Ingeval van verhuring wordt de huurder geachte kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen, alsmede van alle door de algemene vergaderingen genomen beslissingen, en deze aanvaard te hebben; hij verplicht zich ertoe zich te schikken naar alle bepalingen die er in voorkomen, alsmede naar alle beslissingen die later door de algemene vergadering zouden worden getroffen.

De eigenaar verbindt er zich toe zijn huurder in te lichten over al deze beschikkingen, doch blijft hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de gemeenschap van mede-eigenaars.

De huurovereenkomst moet de huurders van de panden de verplichting opleggen om het reglement van mede-eigendom, de desbetreffende wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, indien deze de huurders aanbelangen, na te leven.

De eigenaars verbinden zich de huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de andere eigenaars van het gebouw en de burens doeltreffend te verzekeren.

Bij overtreding door een huurder van een beschikking van het reglement van mede-eigendom en inwendige orde van het gebouw kan de eigenaar, na een verwittiging van de syndicus, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

Bestemming van privaatieve panden

Gagarges/Autostaanplaatsen.

De garages/autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor privaat gebruik en alleen voor de bewoners van het gebouw, met uitsluiting van

alle handels- of industriële voertuigen en alle openbare garages en enkel voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakeningen of constructie. Het onderbrengen van boten waarvan de afmetingen die van een voertuig zoals hierboven niet overtreffen is eveneens toegelaten.

Het stallen van caravans is eveneens verboden.

Geen enkele herstelplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zullen er kunnen in ondergebracht worden.

Het is verboden er wat ook, al weze het tijdelijk, op te stapelen. Op de toegangsweg naar de garage en de manoeuvreerruimte, zijn, het parkeren, het laten draaien van de motor in vrijloop, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidsverwekkende waarschuwingstoestellen, verboden.

De garages/autostaanplaatsen worden in beginsel verkocht aan eigenaars van privaatieve lokalen van het gebouw.

Privatieven

De appartementen worden, tenzij anders bedongen in de desbetreffende eerste verkoopakten, gereserveerd voor normale huiselijke bewoning; Twee kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privé- kantoor of de uitoefening van een vrij beroep, dit wil zeggen als toebehoren bij de bewoning, doch op voorwaarde dat er niet meer dan één bediende werkzaam is per kamer.

Een eigenaar van twee panden in onderhavige gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor met een maximum bezetting van vier personen, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

De panden van de verdiepingen mogen worden ingericht in hoofdzaak voor bewoning en in bijzaak voor het uitoefenen van een vrij beroep, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

Nochtans is het, tenzij anders bedongen door de bouwheer, de bewoners of uitbaters van deze panden verboden om lichtreclames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

Artikel 11. Verbouwingen.

De verbouwingswerken aan de gemeenschappelijke gedeelten kunnen maar worden uitgevoerd mits de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissing nemend met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en onder het toezicht van de architect door

dezelfde vergadering aangesteld, met uitzondering van deze werken die door de syndicus worden beslist.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of steunende muren, of van wijzigingen van de structuur in gewapend beton, dan mogen deze werken slechts uitgevoerd worden onder toezicht van de architect en een ingenieur, of bij gebreke van dezen, van iedere andere techniker, aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissende met absolute meerderheid van stemmen.

Zowel in het ene als in het andere geval, zullen de aan de architect en ingenieur verschuldigde honoraria ten laste vallen van de mede-eigenaar(s) die de werken doen uitvoeren.

De toelating gegeven door de algemene vergadering, ontslaat in ieder geval de mede-eigenaar(s) ten laste van wie de werken worden uitgevoerd, niet van de verantwoordelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse, te voorziene of niet voorziene schade, die deze wijzigende werken met zich zouden kunnen meebrengen aan de privaatieve of aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hoofdstuk III – De vereniging van mede-eigenaars

Artikel 12. Benaming- Zetel.

Deze vereniging wordt genoemd "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie “**HACHTINNA** ”. Zij heeft haar zetel in het gebouw, HACHTINNA I, Achterstraat.

Artikel 13. Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling.

De vereniging van mede-eigenaars bekomt de rechtspersoonlijkheid indien de twee volgende voorwaarden vervuld zijn :

- de overdracht of de toekenning van een kavel die de mede-eigendom met zich medebrengt;
- de overschrijving van huidige basisakte op het bevoegde hypotheek-kantoor.

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

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemersnummer van die vereniging.

Artikel 14. Ontbinding en vereffening

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid opgehouden heeft.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De afbraak van het gebouw, zelfs de volledige, heeft niet als gevolg de automatische ontbinding van de vereniging.

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

De algemene vergadering zal ze echter niet kunnen ontbinden indien het gebouw 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 vraag 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 deze vermelden dat zij in vereffening is. Haar zetel blijft in het gebouw dat het voorwerp is van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst een of meerdere vereffenaars aan. Blijft zij in gebreke dit te doen dan wordt de syndicus er mede belast. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1 en 57 van het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De akte van afsluiting van de vereffening bevat :

a) de plaats door de algemene vergadering aangewezen waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar te rekenen van de overschrijving moeten worden bewaard;

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

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

Artikel 15. Patrimonium van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan geen eigenares zijn van roerende zaken tenzij van deze ter vervulling van haar taak.

Bijgevolg kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten; deze behoren toe aan de mede-eigenaars; dit is het geval met de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars kan derhalve eigenares zijn van alle roerende goederen, noodzakelijk voor het goede beheer van de mede-eigendom en namelijk : gelden, fondsen gedeponeed bij de bank, een bu-reel, tekstverwerkers, onderhoudsmateriaal... met uitsluiting van alle decoratieve of gebruiksvoorwerpen andere dan deze nodig voor het

onderhoud, zoals antennes, schilderijen, voorwerpen die de gemeenschappelijke delen versieren ...

Artikel 16. Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft tot doel het behoud en het bestuur van het gebouw.

Artikel 17. Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars

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

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.

Artikel 18. Rechtsvorderingen

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

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel nadat hij er de syndicus bij aangetekend schrijven overgemaakt vooraleer de procedure aan te vatten heeft over ingelicht.

De syndicus licht er op zijn beurt de andere mede-eigenaars over in.

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

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

Artikel 18bis Bijdrage in de procedurekosten en erelonen van de advocaat

a) Bij een procedure ingesteld door één mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars:

*Indien de ingestelde vordering door de rechter gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar/eiser vrijgesteld zijn van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

*Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017,

vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

b) Bij een procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen één mede-eigenaar:

*Indien de ingestelde vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Artikel 19. Organen van de vereniging van mede-eigenaars

I. DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS

§ 1. Bevoegdheden

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur 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 gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, 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.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij ondermeer over volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus en commissaris;
- 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.

§ 2. Samenstelling

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun

lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering. De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge ventilering van de bijdrage door de lastgevers aan het reservefonds en werkingsfonds.

§ 3. Vertegenwoordiging

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De dwingende regels betreffende de vertegenwoordiging bij volmacht, worden later beschreven onder de rubriek, §8 Beraadslagingen -c) “Stemmen bij volmacht”.

§ 4. Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering

De eerste algemene vergadering van zal ten laatste worden gehouden op initiatief van de promotor binnen de drie (3) maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder van vier/vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen.

Deze algemene vergadering herbenoemt de door de promotor voorgedragen syndicus of benoemt een nieuwe syndicus.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste veertien dagen van de maand oktober.

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

§ 5. De bijeenroeping

1. Op verzoek van de syndicus:

De syndicus houdt:

- a) Een jaarvergadering, jaarlijks tijdens de voormelde vastgelegde periode;
- b) Een buitengewone algemene vergadering, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2. Op verzoek van één of meer mede-eigenaars:

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de eventuele 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 (bv, gewone brief, afgegeven brief, fax, email) te ontvangen.

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

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

§ 6. Agenda

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

Die punten worden door de syndicus in aanmerking 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.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn. Over de punten vermeld onder “diversen” kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in de agenda.

§ 7. De organisatie van de algemene vergadering:

a) Voorzitter:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen;

Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering:

Indien de syndicus van wie zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, hij 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;

b) Secretaris:

De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Dit mag ook de syndicus zijn.

§ 8. Beraadslagingen

a) De rechtsgeldigheid:

- 1.) De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- 2.) De algemene vergadering beraadslaagt ook 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.

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

Indien geen van voormelde 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.

c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars beschikken over één stem per tienduizendste (10.000ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal der stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

d) Volstreckte meerderheid:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreckte 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.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren

e) Stemmen bij volmacht:

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (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.

De voorzitter van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert souverain over dit punt.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen als lasthebber met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

f) Notulen van de algemene vergadering

De secretaris 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.

g) Schriftelijke besluitvorming:

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.

h) Opname in het besluiten register en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub f) en g) op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

§ 9. Bijzondere meerderheid – Eenparigheid

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna hernoemen:

1° Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- 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 of van een deel daarvan;

- 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
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid 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 eerst volgende algemene vergadering.

3° Bij eenparigheid van de stemmen:

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

- a) Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over;
- b) Elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

4° Uitzondering

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

§ 10. Rechtsgedingen

a) DOOR EEN MEDE-EIGENAAR.

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

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

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

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.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) 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.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

b) DOOR EEN BEWONER

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

De vordering moet binnen de 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.

§ 11. Tegenwerpelijkheid

A. De Statuten

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

De statuten van het gebouw kunnen door de Algemene Vergadering worden aangevuld door een Reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van de onderhavige statuten. Het reglement van inwendige orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt

B. Het Reglement van inwendige orde

B.1 Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en/of in het kantoor van de syndicus of in een plaats aangeduid door de syndicus.

Het reglement van inwendige orde alsook het register kan op voormelde plaats(en) en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **voor** het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en het register bedoeld zoals voormeld of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter

post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, **na** het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

B.2 Verplichte kennisgeving aan de syndicus

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

B.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

C. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, alsook het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering en of het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

D. Raadpleging, kopie, uittreksel

a) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand

- kosteloos het register der notulen en of het reglement van inwendige orde te raadplegen;

- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het

register der notulen en of van het reglement van inwendige orde kopie te maken.

b) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en of het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

c) Hij dient eveneens 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;

E. Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars

II. DE SYNDICUS

§ 1 Aanstelling.

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.

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

De syndicus, voor zover hij geen mede-eigenaar is, dient de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

Eerste syndicus:

De comparanten behouden zich het recht voor een eerste syndicus aan te stellen. Het mandaat van deze aangestelde syndicus vervalt van rechtswege bij de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars, behoudens de bekrachtiging ervan.

Schriftelijke overeenkomst

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

Duurtijd van het mandaat

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.

§ 2. Ontslag - Voorlopige syndicus

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.

§3. Openbaarheid

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.

§ 4. Verantwoordelijkheid – Overdracht

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.

§ 5. Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

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

1° De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° 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;

6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7° 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;

8° Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

- 9° 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;
- 10° Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 11° 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;
- 12° Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 13° 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;
- 14° 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;
- 15° De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
- Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, 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;

16° 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.

§ 5. Vergoeding

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering stelt de vergoeding vast in een schriftelijke overeenkomst met de syndicus bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke last.

§ 6. Ontslag

De ontslag mogelijkheden door de syndicus worden bepaald in de schriftelijke overeenkomst tussen hem en de vereniging van mede-eigenaars gesloten.

III. DE COMMISSARIS

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel beheer.

A. Volgende bepalingen zijn van toepassing

§ 1. Hoedanigheid

Het mandaat van de commissaris is niet exclusief voorbehouden aan bedrijfsrevisoren.

De commissaris moet als onafhankelijk deskundige minstens over een goede kennis van boekhouding; van financieel management en een elementaire kennis van de Wet op appartementsmede-eigendom en aanverwante wetgeving beschikken.

De voorkeur gaat bijgevolg uit naar een bedrijfsrevisor, of een externe accountant, of een boekhouder, of een notaris, of een jurist of een advocaat.

§ 2. Duur van het mandaat

De duur van het mandaat van de commissaris, bedraagt één jaar. Het mandaat kan jaarlijks hernieuwd worden.

§ 3. Bezoldiging

Bij de aanvang van zijn mandaat bepaalt de algemene vergadering de bezoldiging van de commissaris, die moet bestaan uit een vast bedrag.

§4. Ontslag

De algemene vergadering kan de commissaris tijdens het lopende jaar enkel ontslaan omwille van ernstige wettige redenen.

De commissaris kan op elk ogenblik en met onmiddellijke ingang ontslag nemen om gewichtige persoonlijke redenen en mits hij daarvan de voorzitter van de laatste algemene vergadering op voorhand ter kennis heeft gebracht.

§ 5. Controle opdracht

De opdracht van de commissaris bestaat in de controle van de financiële toestand, de boekhouding en de balans van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit houdt onder meer in: controle van de betalingsverrichtingen; controle van de realiteit van de facturen; controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen; controle op de verdeling en effectieve uitbetaling van de gemeenschappelijke inkomsten.

De commissaris brengt ieder jaar schriftelijk verslag uit aan de jaarvergadering over de door hem verrichte controles.

Hij is bovendien verplicht deze jaarvergadering bij te wonen en er te antwoorden op de door de mede-eigenaars gestelde vragen, voor zover ze betrekking hebben op de door hem uitgevoerde controles.

De jaarvergadering beslist over de kwijting te verlenen aan de commissaris.

B. Middelen van de commissaris voor de uitoefening van zijn opdracht

De commissaris heeft het recht elke algemene vergadering bij te wonen en er het woord te nemen of er schriftelijk verslag aan uit te brengen.

De syndicus moet zijn volledige medewerking verlenen aan de commissaris. Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan:

- Ten allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, brieven en notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vereniging van mede-eigenaars;
- Aan de syndicus alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht;
- Alle verificaties te verrichten die hij nodig acht;

- Van de syndicus te eisen dat hij aan derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of andere betrekkingen met de vereniging van mede-eigenaars;
- Tenslotte kan de commissaris steeds een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen als hij belangrijke onregelmatigheden vaststelt in het financieel beheer van de syndicus of in de door de syndicus gevoerde boekhouding.

BOEKJAAR

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

IV –RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De eerste algemene vergadering richt een raad van mede-eigendom in, die enkel bestaat uit mede-eigenaars. Zij worden ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld. De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

Hoofdstuk IV. Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

Artikel 20. Gemeenschappelijke lasten.

I. Samenstelling van de lasten.

De gemeenschappelijke lasten kunnen onderverdeeld zijn in :

1. Algemene gemeenschappelijke lasten die ten laste zijn van al de mede-eigenaars in functie van de aandelen die zij bezitten, vastgesteld in functie van de waarde van hun kavel.

2□. Bijzondere gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van sommige mede-eigenaars in verhouding tot het nut dat elke private kavel heeft van een goed of een dienst die deel uitmaakt van gemeenschappelijke delen en aanleiding geeft tot lasten.

Worden aanzien als algemene gemeenschappelijke lasten:

a) De kosten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;

b) De kosten van administratie, ereloon van de syndicus en commissaris;

c) De kosten van verbruik, herstel en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties, gebruikt door alle mede-eigenaars.

d) De betaling van de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke delen en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.

e) het eventueel onderhoud van de buitenaanleg, wegen en alle inrichtingen, de toegangen tot de omgeving en de ondergrond.

f) de schadeloosstellingen verschuldigd door de mede-eigendom.

g) de kosten van heropbouw van het afgebroken gebouw.

Iedere mede-eigenaar draagt in deze algemene gemeenschappelijke lasten bij in verhouding tot zijn aandelen die hij heeft in de gemeenschappelijke delen.

Deze aandelen in de algemene en bijzondere gemeenschappelijke lasten kunnen niet worden gewijzigd tenzij mits akkoord van de vier/vijfden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigd mede-eigenaars.

Deze lasten worden vastgelegd in verhouding met het nut voor ieder privaat goed van de gemeenschappelijke goederen en diensten.

Bijgevolg zullen zij gedragen worden door de betrokken mede-eigenaars in de volgende verhoudingen:

- deze met betrekking tot het onderhoud van **de parkingzone**.

Deze specifieke lasten worden enkel gedragen door de eigenaars van een private kavel in de parkingzone, volgens de volgende verdeelsleutel:
x aantal 350sten

Waarbij x telkens staat voor het aantal aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen .

- deze met betrekking tot het onderhoud van **het gebouw HACHTINNA I.**

Deze specifieke lasten worden enkel gedragen door de eigenaars van een privatieve kavel in het gebouw HACHTINNA I, volgens de volgende verdeelsleutel: x aantal 4.570sten

- deze met betrekking tot het onderhoud van **het gebouw HACHTINNA II.**

Deze specifieke lasten worden enkel gedragen door de eigenaars van een privatieve kavel in het gebouw HACHTINNA II, volgens de volgende verdeelsleutel: x aantal 5.080sten

In eerste instantie oordeelt de syndicus over het algemeen of bijzonder karakter van een bepaald soort last, met uitsluiting van de algemene vergadering.

Elke mede-eigenaar zal evenwel het recht hebben om eventuele betwistingen hieromtrent te laten beslechten door de vrederechter.

Verdeling der verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten individueel "meetbaar" zijn, of er elders hiervan wordt afgeweken.

a) indien de bouwpromotor afzonderlijke meters voor warm en/of koud water installeerde, wordt de verdeling van het gebruik ervan gedaan op basis van het op bedoelde meters aangegeven gebruik, overeenkomstig de geldende of vooraf bepaalde eenheidsprijs. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met volstreekte meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

c) bovendien wordt bepaald dat de garages, staanplaatsen waaraan aandelen worden toegekend, niet bij de verwarmingskosten noch de warm waterkosten worden betrokken, hetzij er in bedoelde gebouwen verbruik mogelijk is.

II. Eerste gemeenschappelijke lasten.

De eerste gemeenschappelijke lasten, te betalen of terug te betalen aan de syndicus zijn :

- 1) de kosten van aansluitingen en de kosten van plaatsing en openstellen van de gemeenschappelijke tellers voor gas, water en elektriciteit;
- 2) de kosten van verbruik van water, gas en elektriciteit voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen;

3) de verzekeringspremies door de syndicus of comparant sub 2 aangegaan;

4) de eerste kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen, als daartoe aanleiding bestaat.

Iedere mede-eigenaar komt tussen in deze gemeenschappelijke lasten in verhouding tot de aandelen die hij in de gemeenschappelijke delen heeft. De niet verkochte of verhuurde leegstaande privatieve kavels, appartementen, garages of autostaanplaatsen van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten, tenzij de brandverzekering.

III. Gemeenschappelijke werkingslasten.

Evenals de lasten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen worden ook de lasten voortspruitende uit gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de mede-eigenaars in functie van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, behoudens anders aangeduid in huidig reglement van mede-eigendom.

Dit zijn de uitgaven van water, gas en elektriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal en gemeenschappelijk roerend goed, afvaldozen, gereedschappen en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw, het loon van de syndicus, de bureelbenodigdheden, briefwisseling, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke delen, het verbruik van elektriciteit voor de liften, het onderhoudsabonnement en de er medegepaard gaande herstellingen van deze enz., die worden geacht algemene gemeenschappelijke lasten te zijn, tenzij zij, ingevolge de statuten, een bijzondere last zouden zijn.

Artikel 21. Achterstallen - overdracht van schuldvorderingen.

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

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde

akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, tot beloop van alle door hem aan de Vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigd door de Syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de Syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de Syndicus.

Artikel 22. Persoonlijk verbruik.

Het persoonlijk verbruik van gas, water en elektriciteit en alle kosten, verbonden aan deze diensten, worden betaald en gedragen door iedere eigenaar.

Artikel 23. Belastingen.

Tenzij de belastingen met betrekking tot het gebouw, rechtstreeks door de administratieve overheid op iedere private eigendom zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 24. Burgerlijke aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw (Art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de aandelen van mede-eigendom van elke kavel, voor zover, wel te verstaan, het gaat om gemeenschappelijke zaken en onafgezien van het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden als mede-eigenaars.

Artikel 25. Verhoging van de lasten door de schuld van een mede-eigenaar.

In het geval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner door zijn schuld de gemeenschappelijke last verhoogt, dan zal hij alleen deze verhoging dragen.

Artikel 26. Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke delen.

Voor het geval er gemeenschappelijke ontvangsten zouden zijn die de gemeenschappelijke delen aanbelangen, dan zijn deze te aanzien als door de vereniging van mede-eigenaars verworven, tenzij anders bepaald is in de basisakte.

De vereniging van mede-eigenaars zal over de bestemming ervan beslissen.

Artikel 27. Wijziging in de verdeling van de lasten.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars beslissend met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen kan de verdeling van de algemene en of bijzondere gemeenschappelijke lasten wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het vonnis met kracht van gewijsde, voorafgaan, dan zal de syndicus binnen de maand ervan voor de komende vergadering een nieuwe afrekening opmaken zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar mag te boven gaan.

Deze afrekening moet goedgekeurd zijn door de algemene vergadering, bijeengeroepen door de zorgen van de syndicus binnen de twee maanden van hoger vermelde beslissing.

De afrekening omvat de bedragen die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten werden verminderd, alsmede de bedragen die iedere mede-eigenaar wiens aandelen in de lasten werden verhoogd, moet betalen.

Deze betalingen moeten worden gedaan zonder intrest binnen de twee maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, wordt geacht te zijn verjaard voor de periode die de vijf jaar overschrijdt vóór de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegaan vonnis dat de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten heeft uitgesproken, te boven gaat.

Bij overdracht van een kavel, zal de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, ten voordele zijn of gedragen worden door de overdrager en overnemer pro rata temporis. De in overweging te nemen

datum zal deze zijn waarop de overdracht vaste datum heeft gekregen (art. 1328 van het Burgerlijk wetboek).

Artikel 28. Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 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 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 vóór 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 kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de

dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

§ 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 §§ 1 en 2 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.

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

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

Hoofdstuk V. Herstellingswerken.

Artikel 29. Algemeenheden.

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen worden gedragen door de mede-eigenaars, naargelang het aandeel van ieder van hen in de

gemeenschappelijke delen, behalve in deze gevallen, waar de statuten anders beslissen.

Artikel 30. Aard van de herstellingen en werken.

De herstellingen en de werken worden ingedeeld in twee categorieën :

- dringende herstellingen;
- niet-dringende herstellingen;

Artikel 31. Dringende herstellingen.

De syndicus beschikt over volledige bevoegdheid de werken die een uitgesproken dringend karakter hebben, uit te voeren, zonder daarvoor de toelating te moeten vragen aan de vergadering, en de mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met dringende werken : alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot behoud van het goed zoals deze vermeld in "Guide pratique pour l'entretien des bâtiments" (C.S.T.C.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking moet genomen.

Artikel 32. Herstellingen en niet-dringende werken.

Deze werken moeten aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen ten minste een/vierde van de aandelen bezitten en deze aanvragen zullen worden onderworpen aan de volgende vergadering.

Deze werken kunnen slechts worden beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zij zullen derhalve voor ieder verplicht zijn.

Artikel 33. Erfdienstbaarheden aangaande werken.

Wanneer de syndicus het nodig acht, dan moeten de mede-eigenaars toegang verlenen, door hun privatieve ruimten (bewoond of niet) voor alle toezichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke delen. Hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de private kanalen, zo een onderzoek er van door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens toegang verschaffen tot hun ruimten, en dit zonder vergoeding aan de architecten, aannemers enz., die herstellingen en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve delen, toebehorend aan andere mede-eigenaars, uitvoeren, met dien verstande dat de werken moeten worden uitgevoerd met bekwame spoed.

Behoudens indien het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang niet aangevraagd worden van één juli tot eenendertig augustus.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun privatieve ruimte af te geven aan een lasthebber, wonend in het gerechtelijk arrondissement Brussel, waarvan de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, om aldus toegang te krijgen tot de privatieve ruimten, voor het geval zulks nodig blijkt.

Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten verbonden aan deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen, herstellingen die beslist werden volgens hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van wezen.

Het zelfde geldt gedurende de ganse duur van de bouwwerken van het gebouw; de mede-eigenaars moeten eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, de ongemakken dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke dienstverleningen, tijdens de voltooiingwerken aan de gemeenschappelijke delen of andere privatieve delen van het gebouw.

De ambachtshuizen zullen toegang mogen hebben tot deze delen waar gezegde werken moeten worden uitgevoerd en de materialen die gebruikt worden, worden gedurende deze ganse periode vervoerd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar daarna werken van een zekere omvang laat uitvoeren, dan kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou

worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen waar materialen of andere zaken worden opgeslagen worden door de syndicus duidelijk afgebakend. De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken, is gehouden deze plaats en de omgeving ervan te herstellen in een perfecte toestand.

Laat hij na zulks te doen binnen de acht dagen, zoals nu bepaald, dan zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken eigenaar, te doen overgaan tot uitvoering van de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling vereist is. De kosten worden gedragen door de belanghebbende eigenaar.

Hoofdstuk VI. De aansprakelijkheid in het algemeen- Verzekeringen- Heropbouw.

Artikel 34. Over de aansprakelijkheid in het algemeen.

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van delen van het

gebouw, zo gemeenschappelijke als privatieve, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de bewoner, zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars, door de bureu of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus, in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd het supplementaire bedrag dat iedere mede-eigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaatief deel, dit alles onder voorbehoud van de algemene bepalingen, hierboven aangehaald.

De syndicus doet te dien einde alle nodige stappen. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars, in de verhouding tot de coëfficiënten van mede-eigendom (behoudens voor wat betreft de premies, verbonden aan het supplementaire bedrag op de privatieve delen, deze laatste zijnde voor de rekening van de eigenaar en of zijn rechthebbenden, enige begunstigden van de bijkomende verzekering).

In deze gedachtegang, zullen de eerste verzekeringen afgesloten worden door de eerste syndicus of de promotor, in het belang van de mede-eigenaars. Deze zullen hem de premies terugstorten door hem betaald, prorata ieders aandeel.

De mede-eigenaars zullen, wanneer zulks wordt gevraagd, hun medewerking verlenen om deze verzekeringen af te sluiten en de nodige akten te tekenen, en bij gebreke daarvan zal de syndicus van rechtswege

en zonder te moeten overgaan tot een ingebrekestelling deze in hun plaats geldig tekenen.

Artikel 35. Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Ten einde de mogelijkheden van betwistingen en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de mede-eigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkaar en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegenover de syndicus, eventueel de raad van mede-eigendom, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met kwade trouw. Hetzelfde geldt voor de andere waarborgen van de brandpolis en de polissen

door de syndicus onderschreven, namelijk inzake waterschade en glasbraak.

De eigenaars verplichten er zich toe er voor te zorgen dat hun huurders of de bewoners, ten welke titel ook, deze afstand aanvaarden, op straffe van persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim ervan.

Te dien einde, verbinden zich de mede-eigenaars, om in alle overeenkomsten met betrekking tot de bewoning van hun goed, een clause in te lassen waarbij zij zich laten leiden door de wezenlijke bepalingen van de volgende tekst :

"De huurder is er toe gehouden een verzekering af te sluiten voor de roerende goederen en de inrichting die hij zal uitgevoerd hebben in de door hem in huur genomen ruimten, tegen brandrisico's, waterschade, ontploffing en het verhaal dat de geburen tegen hem kunnen nemen voor materiële schade aan hun goederen toegebracht.

Deze verzekeringen moeten worden afgesloten bij dezelfde maatschappij als deze die de gebouwen verzekert.

De huurder dient aan de verhuurder zowel het bestaan van deze verzekeringen als de betaling van de jaarlijkse premies te verantwoorden op elk verzoek van deze laatste.

De jaarpremies van deze verzekeringen zullen exclusief ten laste zijn van de huurder.

De huurder verzaakt vanaf heden, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk voor zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners en zijn personeel, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder, de andere mede-eigenaars en hun personeel, als mede tegen de syndicus, de huurders en alle andere

bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, namelijk uit hoofde van de artikelen 1386, 1719-3 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade toegebracht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen, die zich in de ruimten die hij betreft, bevinden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij(en) verwittigen van deze verzaking hen verzoekend, de verhuurder daarvan in kennis te stellen."

Artikel 36. Verzekering.

Het gebouw wordt verzekerd tegen risico's van brand, blikseminslag, ontploffingen, vliegtuigongevallen, elektriciteitsschade, storm en aanverwante risico's, zulks door een of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten:

- a) het gebouw voor de waarde van de heropbouw;
- b) het verhaal der burens;
- c) onbeschikbaarheid van het gebouw;
- d) de kosten van pompiers, bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud;
- e) de kosten voor het reinigen en de afbraak.

Deze gevaren en waarborgen worden gedekt door de zorgen van de syndicus, handelend voor rekening van al de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen, door één en hetzelfde contract, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, tegen de syndicus, gebeurlijk de raad van mede-eigendom, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw met de leden van hun personeel, ten welken titel ook, met uitzondering, welteverstaan, van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In dit geval nochtans, is het verval van recht slechts toepasselijk op de persoon in kwestie en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen deze die de schade veroorzaakte.

Artikel 37

A. Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan derden - gebouw - tuin – liften.

De syndicus onderschrijft eveneens voor rekening van de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering,

een polis van verzekering, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid dekt van de mede-eigenaars en hun personeel voor de ongevallen, veroorzaakt aan mede-eigenaars, bewoners van het gebouw, deze die er tijdelijk vertoeven en van derden, wie zij ook mogen zijn, omwille van :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw;
- hetzij het gebruik van de liften;
- hetzij voor welke andere onvoorziene oorzaken ook, waarvoor de verantwoordelijkheid zou kunnen gelegd worden op het geheel van de mede-eigenaars (neerstorten van materialen, schoorstenen enz.) of op één van hen.

B. Glasbreuk en waterschade.

In het kader van de bepalingen van het artikel 33 hierboven, onderschrijft de syndicus eveneens een polis "glasbreuk" voor de gemeenschappelijk delen die het meest blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" tot dekking van de schade aan het gebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het gebouw, of als gevolg van insijpelingen van water en regen door de daken, platformen en gevels, dit alles volgens de modaliteiten met de verzekeraars overeen te komen.

Deze contracten zijn eveneens jaarlijks opzegbaar.

C . Personeel

Het onderhoudspersoneel wordt door de syndicus verzekerd overeenkomstig de wet.

Artikel 38 Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eender wat ook, evenals betreffende de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen. De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen echter ambtshalve verplicht bekrachtigd worden.

In ieder geval moet het gebouw verzekerd zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringpolissen.

Wanneer er een extrapremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om welke persoonlijke reden ook, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze extrapremie uitsluitend ten laste van deze laatste.

Artikel 39. Schadegeval.

Bij schadegeval worden de schadevergoedingen toegekend ingevolge de polis, geïnd door de syndicus en op de bank gestort, maar steeds op een speciale rekening.

Te dien einde zal de syndicus van de verschillende mede-eigenaars, alvorens over te gaan tot de betaling of de aanwending tot heropbouw van de hen respectievelijk toekomende vergoeding, de overlegging vorderen, op kosten van ieder van hen, van een hypothecair overschrijving- en inschrijvingsbewijs, en dit om rekening te kunnen houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. De syndicus zal zulks doen voor de uitbetaling of het gebruik ervan voor de heropbouw, van de vergoedingen die hun respectievelijk toekomen. In voorkomend geval, doet hij voormelde schuldeisers tussenkomen bij de afrekening van voormelde schadevergoedingen.

Artikel 40. De aanwending van de schadevergoedingen.

De aanwending van deze schadevergoedingen wordt als volgt geregeld :

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is tot beloop van minder dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan zal de syndicus de schadevergoeding die door hem geïnd werd, aanwenden tot het herstel van de beschadigde plaatsen in hun oorspronkelijke staat. Zo de schadevergoeding onvoldoende is om tot herstelling over te gaan, dan zal het supplement verhaald worden door de syndicus op alle mede-eigenaars die verplicht zijn om hun aandeel te betalen binnen de drie maanden na de opvraging door de syndicus. Wordt binnen deze termijn niet betaald, dan lopen de intresten gelijk aan de discontovoet, toegepast door de Nationale Bank van België, vermeerderd met drie ten honderd. Deze intresten lopen van rechtswege zonder ingebrekestelling op wat verschuldigd is, behoudens het verhaal van hen tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw van een meerwaarde op het goed genieten tot beloop van deze meerwaarde.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

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

B. Ingeval 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 van de mede-eigenaars kan er anders over beslissen, met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw, en met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor het geval van volledige heropbouw.

Indien de schadevergoeding onvoldoende is om de werken van de wederopbouw te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom en is opeisbaar binnen de drie maanden na de algemene vergadering die dit supplement zal hebben bepaald. Wordt binnen deze termijn het bedrag niet betaald, dan wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, op hetgeen te betalen blijft, een intrest aangerekend gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België vermeerderd met drie ten honderd.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Het bevel de werken te beginnen zal door de syndicus slechts kunnen worden gegeven, voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaars er toe beslist heeft met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

In ieder geval, wanneer de algemene vergadering beslist tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars die geen deel zouden hebben genomen aan de stemming en/of die gestemd hebben tegen het voorstel van wederopbouw, bij voorrang gehouden, tegen gelijke prijs en voorwaarden, afstand te doen van hun rechten en hun schadevergoedingen in het gebouw, aan de andere mede-eigenaars, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze mede-eigenaars die erom vragen.

Deze vraag moet worden gesteld bij aangetekend schrijven gericht tot de weigerende mede-eigenaars, binnen de termijn van een maand te rekenen van de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw door de algemene vergadering werd genomen.

Een afschrift van de aangetekende brief zal ter kennisgeving worden verstuurd aan de syndicus.

Bij ontvangst van bovenvermeld aangetekend schrijven, zullen de mede-eigenaars die niet deel namen aan de stemming of die tegen de beslissing tot gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw stemden, alsnog de mogelijkheid hebben, zich bij deze beslissing aan te sluiten door middel van een aangetekende brief, verstuurd binnen de achtenveertig uren aan de syndicus.

Voor de mede-eigenaars die volharden in hun voornemen het gebouw niet gedeeltelijk te herbouwen, zal van de overdrachtprijs een som afgehouden worden, gelijk aan hun proportioneel aandeel in het tekort voortvloeiend uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De weerspannige mede-eigenaars hebben een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering die tot de gedeeltelijke

heropbouw van het gebouw besloot, om afstand te doen van hun rechten en schadevergoedingen in het gebouw.

Bij het niet naleven van deze termijn zijn zij gehouden deel te nemen aan de gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw, net alsof zij ervoor hadden gestemd.

De prijs van de eigendomsoverdracht zal, bij ontstentenis van akkoord tussen partijen, worden bepaald door twee deskundigen aangesteld bij beschikking door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw, op vraag van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen beroep te doen op een derde deskundige om te beslechten; is er geen overeenstemming over de keuze van de derde deskundige, dan wordt deze op dezelfde wijze aangesteld.

De prijs zal contant betaald worden.

De vernietiging, zelfs de totale, van het gebouw brengt op zich niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mede. Wordt het gebouw niet wederopgebouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of geveild.

De schadevergoeding van de verzekering en de opbrengst van de eventuele veiling zullen onder de mede-eigenaars worden verdeeld in verhouding tot hun respectievelijke rechten, bepaald door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

Artikel 41. Over de bijzondere verzekeringen.

A. Indien er verfraaiingswerken werden uitgevoerd door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan behoren zij deze op hun kosten te verzekeren; zij kunnen ze nochtans verzekeren via de gemeenschappelijke verzekering, maar onder last de kosten van de extrapremie te dragen, en zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van herstel.

B. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben ten allen tijde de mogelijkheid, voor hun rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van de schadevergoeding die wordt toegekend als gevolg van deze aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 42. Vernietiging van het in verval geraakt gebouw. Einde van de onverdeeldheid.

In geval een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw, om welke reden ook, vreemd aan een schadegeval gedekt door de verzekering, of nog in de veronderstelling dat het gebouw, namelijk door ouderdom, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren, en dat omwille van tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars erin bestaat, het gebouw af te breken en weder op te bouwen of te verkopen, behoort het de algemene vergadering van mede-eigenaars te beslissen over deze heropbouw of over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars en eventueel over de verkoop zonder meer, van het gebouw in zijn geheel.

Daarenboven, kan de beslissing tot slopen van het gebouw en wederopbouw of nog tot de verkoop van het gebouw in zijn geheel door veiling, slechts genomen worden bij meerderheid van de vier/vijfden der stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd, voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw en met éénparigheid van stemmen voor het geval van volledige wederopbouw of de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, of nog in de veronderstelling van een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw om welke reden ook vreemd aan een schadegeval door de verzekering gedekt, zijn de bepalingen van de hierboven beschreven procedure bij "totaal schadegeval" eveneens van toepassing, zowel deze omschreven in het artikel inzake de overdracht van de aandelen van de mede-eigenaars die stemden tegen de wederopbouw, als de bepalingen omtrent de aanstelling van deskundigen of nog, deze betreffende de verdeling van de aandelen in geval van verkoop.

TITEL IV REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 43. Draagwijdte - Wijzigingen.

Tussen de mede-eigenaars wordt een reglement van orde vastgelegd dat hen en hun rechthebbenden bindt.

Het kan worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of de vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen moeten in het register van processen-verbaal van de algemene vergadering opgenomen worden.

Het reglement van orde is tegenstelbaar volgens de modaliteiten vermeld bij artikel 19 paragraaf 11. Iedere bepaling van het reglement van orde is rechtstreeks tegenstelbaar door hen aan wie zij tegenstelbaar is.

Sectie I Syndicus.- Raad van mede-eigendom

Artikel 44 Syndicus.

Voor de aanstelling, mandaat en bevoegdheden wordt er verwezen naar de hiervoor vermelde regels in het reglement van mede-eigendom, zoals omschreven onder artikel 19 II.

Artikel 45. Raad van mede-eigendom.

Hiervoor wordt er verwezen naar de hiervoor vermelde regels in het reglement van mede-eigendom, zoals omschreven onder artikel 19 IV.

Artikel 46. Boekhouding.

A. Provisies voor de gemeenschappelijke lasten.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privaatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de over een periode van twaalf maanden geschatte uitgaven in functie van het aantal aandelen die hij bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de verschillende privaatieve elementen, dit alles onder voorbehoud van het recht voor de syndicus de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie van de kosten, en, teneinde in ieder geval een waarborg te vormen voor voormelde periode van twaalf maanden.

De syndicus zorgt ervoor deze provisie aan iedere eigenaar van privaatieve delen te vragen om aldus een werkkapitaal voor het beheer van het gebouw samen te stellen.

Het aanvankelijk bedrag van deze provisie wordt door de syndicus bepaald op basis van ramingen en is opeisbaar ten laatste op de dag van de voorlopige oplevering die de inbezitneming van elke privaatieve kavel voorafgaat.

Het staat nochtans de comparant vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privaatieve kavel te vragen bij de ondertekening van de authentieke koopakte.

In het geval van uitzonderlijke uitgaven, namelijk voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie vragen waarvan hijzelf het bedrag bepaalt.

De algemene vergadering kan naderhand bijzondere schikkingen nemen in verband met het beheer van dit reservekapitaal.

B. Betaling van de gemeenschappelijke lasten.

Alle mede-eigenaars zijn verplicht de voorschotten en/of de afrekening van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus te betalen binnen de drie weken van de datum waarop zij uitgenodigd werden.

Maatregelen bij wanbetaling

De hierna volgende regeling bij wanbetaling is van toepassing bij ontstentenis aan enige andere regeling voorgesteld aan – en goedgekeurd, bij een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, door de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars.

a) Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de gezegde termijn van drie weken zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidintrest betalen van twaalf procent per jaar, iedere begonnen maand telt in haar geheel, te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van drie weken.

b) vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief, hem door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van twintig procent van het verschuldigd bedrag. Deze schadevergoedingen zullen ofwel gevoegd worden bij, en deel uitmaken van het reservefonds, ofwel gecrediteerd worden via de gebruikelijke afrekeningen

c) de ingebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hiervoor gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van alle mede-eigenaars, volgens de voorschriften van artikel 577-8 paragraaf 4, 6° van het Burgerlijk Wetboek.

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

De syndicus kan daarenboven van de mede-eigenaar, een bijkomend bedrag opeisen van tien Euro (10,00€) bij eerste herinnering, vijftien Euro (15,00€) bij tweede herinnering, vijftientwintig Euro (25,00€) bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van vijfenzeventig Euro (75,00€) dossierkosten voor elk geschil dat aan een advocaat wordt overgemaakt te dien einde staat het de syndicus vrij een verzekering voor juridische bescherming te onderschrijven om zich in te dekken tegen geschillen die ontstaan tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van hen.

d) de syndicus kan zelfs, of via een door hem aangewezen bank instelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus gegeven door ieder van de mede-eigenaars. De huurder wordt in dit

geval rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend door de syndicus.

Iedere mede-eigenaar door het enkel feit van aankoop in dit gebouw, verbindt er zich toe deze bevoegdheidsdelegatie op te nemen in door hem ondertekend verhuurovereenkomsten

Bij niet naleving van de voorschriften hiervoor bepaald, zal de syndicus desgevallend van rechtswege roerend beslag mogen uitvoeren op meubilair, stofferend huisraad en dergelijke, zich bevindend in het privaatief pand waarvoor de eigenaar in gebreke is van betaling, en deze roerende goederen doen verkopen onder de vorm van gerechtelijke verkoping. e) de syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de betrokken gemeenschap.

De gemeenschappelijke lasten kunnen geenszins, worden betaald door middel van de provisie voor gemeenschappelijke lasten, dewelke onaangetast moet blijven. Het bedrag ervan wordt aangepast naargelang het verloop van de kosten en dit om in ieder geval te dienen tot dekking van de lasten over twaalf maanden.

C. Inning van de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus is er toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk uitvoeringsmiddel, daarin begrepen het beslag van alle roerende en onroerende goederen van de ingebreke blijvende.

Ter dezer gelegenheid is hij niet gehouden om een bijzondere machtiging te overleggen ten overstaan van de rechtbanken of derden.

b) de huurgelden en bedragen die aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning er van op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke delegatie van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem ontlasting heeft gegeven.

c) de mede-eigenaars betaling te vragen - ten titel van provisie en in verhouding tot hun aandelen in het gebouw, van het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de ingebreke blijvende. Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te betuigen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde beschikkingen met zich meebrengt ten hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

D. Jaarlijkse rekeningen van de syndicus.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering zijn algemene rekeningen voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt in voorkomend geval ontlasting.

De jaarrekening van de syndicus die aan de algemene vergadering onderworpen wordt, wordt afgesloten op het einde van het boekhoudkundig jaar, dat samenloopt met het kalenderjaar.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in de jaarrekening met aanduiding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de voorzitter van de raad van mede-eigendom en aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen hebben opgemerkt.

De vergadering van mede-eigenaars kan bij volstreekte meerderheid van stemmen over alle wijzigingen aan het systeem van de boekhouding, zoals hierboven bepaald, beslissen.

Sectie II. Uiterlijke aspecten.

Artikel 47. Schoonmaak.

De dienst voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen is toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem hierboven te beurt gevallen zijn.

Het onderhoudspersoneel is in beginsel belast met het reinigen van de gemeenschappelijke delen (inkomhal -gangen enz.)

Bij afwezigheid of bij ingebreke blijven van deze laatste, neemt de syndicus elk initiatief, gebeurlijk in akkoord met de raad van mede-eigendom, om te voorzien in de vervanging en aldus een perfect nette toestand van de gemeenschappelijke delen in het algemeen te verzekeren en namelijk : de voetpaden, de toegangen, de hall van het gelijkvloers, de trappenkooien, de binnenzijde van de liften, de manoeuvreerruimte naar de ondergrond, de gangen van de kelders, de ruimten voor vuilnisbakken, zorgen voor de verwijdering van het huisvuil.

Artikel 48. Onderhoud en uitzicht.

De schilderwerken aan de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, daarin begrepen de ramen, borstweringen en luiken, en andere uiterlijke versieringen, hall, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaats grijpen in de periode bepaald door de syndicus of door de algemene vergadering en dit voor de eerste maal één jaar na de bewoning.

Dit dient regelmatig te gebeuren zo niet worden klachten met betrekking tot vorst- en vochtschade door gebrek aan onderhoud niet aanvaard.

Het buitenschrijnwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Deze werken worden aanzien als gemeenschappelijke lasten als dusdanig te verdelen en zij hebben betrekking op het instandhouden van de gemeenschappelijke delen.

Wanneer de kopers willen overgaan tot het plaatsen :

- 1) van gordijnen aan de vensters, dan zullen deze laatste van eenzelfde type zijn als deze door de syndicus bepaald;
- 2) van eventueel later geplaatste rolluiken, dan zullen eenzelfde kleur, meer bepaald als deze door de syndicus bepaald;
- 3) van overgordijnen, dan zullen deze langs de buitenzijde gelijk zijn aan deze door de syndicus bepaald;
- 4) zonneschermen of zonnewerende rolgordijnen, dan zullen deze van een model en kleur zijn als deze door de syndicus bepaald;

De werken betreffende de privatieve goederen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw betreffen, zullen ten gepaste tijde uitgevoerd worden door elke eigenaar derwijze dat het gebouw in goede staat van onderhoud blijft.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, gevels en balkons, noch uithangborden, noch publiciteit, vliegenraam, linnen of welke andere voorwerpen ook hangen.

Sectie III. Inwendige orde.

Artikel 49. Sanitaire leidingen

Toevoerleidingen

- 1) Het abonnement voor water voor de gemeenschappelijke gedeelten wordt door de syndicus onderschreven.
- 2) Ieder mede-eigenaar onderschrijft of vernieuwt persoonlijk het abonnement voor water voor zijn privatieve kavel, tenzij de toebedeling van water gebeurt door middel van een tussenteller.
- 3) Als het geval zich voordoet, laat de syndicus jaarlijks in de maand december, aan de watermaatschappij de lijst geworden van de privatieve

kavels die werden verkocht of overgedragen in de loop van het jaar met opgave van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars dezer.

4) De eerste abonnementsaanvragen mogen geschieden door de promotor van het gebouw in naam van de toekomstige mede-eigenaars. Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, en dergelijke. Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van de watermaatschappij (onder andere nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van toilet, gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om fecaliën en afvalwater af te voeren. De eigenaar en/of gebruikers dienen

verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door

- doorspoelen van papier : enkel toilet papier in beperkte hoeveelheden, kan door de water-closet leiding verwerkt worden - doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.
- ingieten van bijtende producten

Het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, kan zware gevolgen hebben.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke medegebruikers en huurders van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

Artikel 50. Uitzicht - Rust.

De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de halls, de trappen, de overlopen, de uitgangen, de toegangen tot en de manoeuvreerruimtes voor de autostaanplaatsen/garages, moeten ten allen tijde worden vrijgehouden.

Er mag nooit iets, wat dan ook, worden opgestapeld, bevestigd of geplaatst.

In de privatieve gedeelten, is iedere mede-eigenaar vrij, op eigen risico en gevaar, naar zijn goeddunken werken uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze werken mogen geen schade toebrengen of de onmiddellijke burens of andere mede-eigenaars hinderen of nog de stevigheid, de goede staat of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen.

De tapijten en matten mogen, in geen enkel deel van het gebouw, daarin begrepen de daken en de terrassen, worden uitgeklopt noch uitgeschud. De bewoners moeten de daarvoor geëigende huishoudelijke toestellen aanwenden.

Noch in de gangen noch op de overlopen mag er enig privaat huishoudelijk werk worden verricht.

Het is uitdrukkelijk verboden, in het gebouw gasleidingen te gebruiken in materialen die onder druk van het gas onderhevig zijn aan breuk; deze leidingen moeten onbuigzaam en in metaal zijn. De bewoners van het gebouw hebben de toelating, ten titel van eenvoudige gedoogzaamheid, in het gebouw, niet loslopende honden, katten en vogels te hebben.

Indien het dier oorzaak is van hinder door gerucht, reuk of wat dan ook, kan, bij beslissing van de syndicus de gedoogzaamheid voor dit dier waaromtrent het gaat, afgeschaft worden.

Voor het geval de gedoogzaamheid wordt afgeschaft, dan brengt het feit dat men zich niet houdt aan de beslissing van de syndicus met zich mede, dat de overtreder per dag vertraging betaling opgelegd wordt van een bedrag, bepaald door de raad van mede-eigendom, dit ten titel van schadevergoeding, onverminderd elke maatregel langs gerechtelijke weg te treffen.

Dit bedrag zal gestort worden bij het reservefonds, dit alles onverminderd de beslissing door de algemene vergadering met absolute meerderheid te nemen.

De meubelen met grote afmetingen moeten in de privatieve kavels gebracht worden langs de gevels. De trappenhuizen mogen daartoe in geen enkel geval worden gebruikt.

Het gebruik van de garages moet gebeuren met de minste ongemakken voor alle mede-eigenaars en vooral tussen tweeëntwintig en zeven uur.

Het is verboden te claxonneren, de auto te stationeren voor de inrit en in de manoeuvreerruimten teneinde het in- en uitgaande verkeer niet te hinderen.

De gebruikers moeten zich gedragen naar de reglementen door de syndicus beslist inzake de aanduidingen waarmede de toegangen tot de ondergrond zijn uitgerust.

Geen enkele opslag van brandstof of van elk ander ontvlambaar product wordt toegelaten.

De toegang tot de garages en fietsenberging is verboden aan alle personen die geen recht van genot hebben in de mede-eigendom.

Zij die het genot hebben over een garages nemen uitdrukkelijk de verplichting op zich de rechten van hun burens te eerbiedigen en zij zijn persoonlijk verantwoordelijk voor alle overtredingen die in die zin

begaan worden door derden die zich beroepen op een toelating die van hen uitgaat.

Veiligheid

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen tweeëntwintig uur en zeven uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijk apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen.

Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen. De "STOP" en "ALARM" toets die zich in de liften bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

Sectie IV Moraliteit - Rust - Bestemming van de ruimten.

Artikel 51. Wijze van bewoning

a) Algemeenheden

De mede-eigenaars, huurders, personeel en andere bewoners van het gebouw, moeten steeds het gebouw bewonen en er gebruik van maken naar het juridisch begrip van "goede huisvader".

Er geldt een algemeen rook verbod in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De bewoners moeten er voor waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, door de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht worden gemaakt; het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, televisietoestellen, stereoketens en CD-spelers is toegelaten.

De bewoners dienen er zich aan te houden dat de werking van deze toestellen niet hinderlijk wordt voor de bewoners van het gebouw en dit op straffe van gelijkaardige maatregelen als deze bepaald bij artikel 50 in verband met de aanwezigheid van dieren.

Zo er in het gebouw elektrische toestellen worden gebruikt die storingen veroorzaken, dan moeten deze worden voorzien van uitrustingen die deze storingen dermate verzwakken dat de ontvangst van radiogolven niet worden gestoord.

Geen enkele motor mag in de privatieve delen worden opgesteld, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudelijke toestellen op gang brengen.

Het opstellen en het gebruik van autogene en elektrische lasapparaten, het schilderen met cellulose in het gebouw zijn verboden.

In principe zijn de appartementen uitsluitend bestemd voor bewoning.

De uitoefening van een vrij beroep, onder de enige verantwoordelijkheid van de eigenaar van de privatieve kavel maakt het voorwerp uit van een door de bevoegde administratieve voorafgaande toelating. Deze toelating wordt bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de syndicus tenminste vijftien dagen voor het begin van deze beroepsactiviteit.

De inbreuk op deze verplichte melding wordt beboet met een door de algemene vergadering te bepalen bedrag. Alle spelen of kindergestoei, in alle gemeenschappelijke gedeelten en namelijk in de inkom van de garages en de inkomsthal, zijn verboden.

b) Overdracht van de verplichtingen

De afgesloten huurcontracten bevatten de verplichting voor de huurders, het gebouw te bewonen, overeenkomstig met de voorschriften van huidig reglement, waaromtrent zij erkennen kennis van te hebben genomen.

In geval van zware overtreding, behoorlijk vastgesteld, kunnen de huurcontracten worden verbroken op vraag van de vergadering van mede-eigenaars.

c) Verhuring

1. De privatieve eigendom kan slechts verhuurd worden aan eerbare en betaalkrachtige personen.

Dezelfde verplichting rust op de huurder bij onderverhuring of huurafstand. Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden een bedrag, gelijk aan drie maanden huur, te vragen als huurwaarborg.

2. De eigenaars moeten hun bewoners de verplichting opleggen hun huurders risico's en hun verantwoordelijkheid ten overstaan van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens, degelijk te verzekeren.

3. De eigenaars zijn verplicht de syndicus in te lichten op de wijze voorzien in artikel 19 §11, B.2.

4. De syndicus brengt de huurders op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement evenals van de aanwijzingen en beslissingen van de algemene vergadering die hun aanbelangen, dit alles volgens art. 577-10 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Bij niet naleving van deze statuten door de huurder, onderhuurder of huurovernehmer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na de

tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen of een einde te stellen aan de bewoning.

Artikel 52. Publiciteit

Het is verboden, tenzij mits bijzondere toelating vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars, op het gebouw publiciteit aan te brengen. Dit verbod geldt niet met betrekking tot de handelsruimtes.

Geen enkel opschrift mag op de vensters van de verdiepingen, op de buitendeuren en muren, noch in de trappenhuizen, halls en gangen worden aangebracht, behalve hetgeen hierna wordt vermeld. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor, op zijn kosten, risico en gevaar, gedurende de ganse bouwperiode en zelf daarna doch uiterlijk tot dertig jaar vanaf heden, reclameborden, bewegwijzering en bevestiging aan te brengen op en rond het bouwproject, het gelijkvloers, technisch verdiep, gevels, ramen, trapzalen, liftkooien en vasttapijt in gebouwen of deelgebouwen deel uitmakend van het bouwproject.

Ingeval van te koop- of te huurstellen van een pand, zullen aanplakbrieven door de bouwpromotor of zijn aangestelde terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van het pand. Het is toegelaten op de inkomdeur van de appartementen of naast deze, een plaat aan te brengen naar het model dat werd toegelaten door de vergadering van de mede-eigenaars, waarop de naam en eventueel het beroep van de bewoner zijn aangeduid.

In de veronderstelling, dat één of ander beroep waarvan sprake in vorig artikel, in het gebouw uitgeoefend wordt, dan is het eveneens toegelaten een plaat, met naam en beroep naar het model waarmede de vergadering van mede-eigenaars dient in te stemmen, aan te brengen, op de plaats die de syndicus zal aanwijzen. In elke inkom zal elk der desbetreffende mede-eigenaars over een brievenbus beschikken. Op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van zijn titularis evenals de verdieping die hij bezet, vermeld zijn. Deze vermeldingen zijn van een model voorgeschreven door de algemene vergadering.

Deze voorwaarden zijn echter niet van toepassing op de bouwpromotor die zich zoals hiervoor aangehaald, het recht voorbehoudt om op, aan of in een gebouw en op, of van privatieve niet verkochte delen, evenals in de omgeving panelen en/of aanplakbrieven met publiciteit aan te brengen, al of niet verlicht of voorzien van een verlichting.

Artikel 53. Verbodsbepalingen

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen opgeslagen worden.

Het opslaan van brandbare stoffen is slechts toegelaten mits uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering.

Zelfs al werd deze toelating hun gegeven, moeten zij die dergelijke opslagplaats hebben voor hun eigen gebruik, alleen de bijkomende kosten van verzekering tegen brand- en ontploffingsrisico's dragen.

De overbrenging, het verhuizen en vervoer van meubels, zware stukken en omvangrijke stukken moeten gebeuren volgens de aanwijzingen bij de syndicus in te winnen (ten minste vijf dagen op voorhand verwittigd). Zij zijn onderworpen aan een vergoeding waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering stemmende met de volstreekte meerderheid van stemmen.

Iedere beschadiging aan de gemeenschappelijke delen door deze handelingen, wordt de mede-eigenaar die deze verhuizing beval, aangerekend.

Artikel 54. Kelders en autostaanplaatsen.

De eigendom en het genot van de kelders en autostaanplaatsen worden geregeld bij artikel 10 van huidige statuten van mede-eigendom.

Artikel 55. Modelappartement

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor een modelappartement in te richten in de op te richten residentie. Dit modelappartement kan gebruikt worden zowel om de verkoop te bevorderen van de private kavels van onderhavige residentie als van andere residenties welke door de bouwpromotor ergens anders zouden opgericht worden.

Te dien einde zijn de eigenaars verplicht zonder vergoeding te gedogen dat de ingangdeur dagelijks open blijft evenals dat een doeltreffende bewegwijzering aangebracht wordt. Bovendien dienen de eigenaars te gedogen en dit totdat unaniem door de algemene vergadering anders beslist wordt, dat de bouwpromotor voor zijn firma reclame aanbrengt aan de gevels of aan of in de gemene delen zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een logo in het tapijt.

Het modelappartement dient, gezien de niet-bewoning slechts bij te dragen voor drieëndertig procent van een identiek appartement dat eronder of erboven ligt en dit gedurende een periode van vijf jaar aanvang nemende bij de definitieve oplevering.

Sectie V Verdeling van de kosten van verwarming, water en elektriciteit.

Artikel 56. Verwarming

De appartementen worden collectief verwarmd bij middel van een zonneboiler en gas.

Artikel 57. Water

Ieder privaat appartement is voorzien van een bijzondere teller, die de hoeveelheid van het water, door de bewoners verbruikt, opneemt.

De kosten van verbruik die er aan verbonden zijn, worden uitsluitend en voor het geheel door zijn eigenaar gedragen. Het verbruik van water voor gemeenschappelijk gebruik en voor het gebruik dat niet in vorige paragraaf is opgenomen, wordt door een daartoe bestemde teller opgenomen.

De kosten van dit verbruik als de huur van de teller worden verdeeld onder de eigenaar evenredig met de onverdeelde aandelen die zij in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De syndicus kan ook tussentellers plaatsen waarvan het verbruik aan de werkelijke verbruikers zal aangerekend worden.

Artikel 58. Elektriciteit.

Het gebouw is voorzien van tellers voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen, kelders, autostaanplaatsen en voor de voeding voor de motor van de liften.

Het totale verbruik geregistreerd door deze tellers alsmede de huur van deze, zullen een gemeenschappelijke last uitmaken die verdeeld zal worden in verhouding van het aantal gemeenschappelijke gedeelten die een eigenaar van een privatieve kavel bezit.

Elke privatieve kavel is voorzien van een teller die het elektriciteitsverbruik van zijn bewoners registreert. De huur van de tellers en verbruikskosten ervan zijn zullen uitsluiten en volledig gedragen worden door zijn eigenaars of bewoners.

Sectie VI Liften

Artikel 59. Verdeling van de kosten van de lift.

De liften die het gebouw bedienen worden aanzien als gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat voor wat betreft de werking- en onderhoudskosten, de herstellingen of vernieuwingen van gelijk welke lift en zijn onderdelen, het aandeel van elke privatieve kavel in gezegde lasten overeen zal stemmen met de verdeling in tienduizendsten, zoals bepaald in artikel 20 van huidige statuten.

De wijze van de verdeling van de lasten voor het in werking zijn en de herstellingen van de liften, kan niet worden gewijzigd tenzij door beslissing van de algemene vergadering van de betrokken mede-eigenaars, genomen met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Sectie VII Geschillen

Artikel 60. Het oplossen van de geschillen.

Bij een geschil tussen mede-eigenaars en of bewoners van het gebouw omtrent de gemeenschappelijke gedeelten, wordt dit in eerste aanleg verplichtend onderworpen aan de syndicus.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil hangend blijft, dan wordt het gebracht in verzoening voor de raad van mede-eigendom en zo nodig voor de algemene vergadering.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter. In geval van onenigheid tussen zekere eigenaars en de syndicus, en namelijk bij moeilijkheden omtrent de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde, wordt het geschil in verzoening gebracht voor de raad van mede-eigendom en zo nodig voor de algemene vergadering.

Wordt een overeenkomst bereikt, dan wordt daarvan proces-verbaal opgemaakt.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter. In geval van betwisting tussen de algemene vergadering (beslissend met volstreckte meerderheid van zijn leden) en één of meerdere mede-eigenaars, worden alle kosten van procedure, alle gerechtskosten daarin begrepen, en in voorkomend geval, de erelonen van de advocaat en de kosten van expertise, door de syndicus voorgeschoten, handelend voor rekening van de algemene vergadering. Voor de verdere recuperatie door de syndicus bij de betrokkenen: zie het voormelde artikel 18bis.

Artikel 61. Bewaring en verspreiding van de documenten.

Van de huidige statuten die het reglement van inwendige orde bevatten worden kopijen gemaakt. Zij worden aan de belanghebbenden overhandigd, tegen de prijs door de algemene vergadering bepaald.

Deze statuten en reglementen zijn verplichtend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, als mede voor deze die in de toekomst, op het gebouw of op een deel ervan, een recht van welke aard ook zullen hebben, alsook voor hun erfgenamen, rechthebbenden of rechtsopvolgers ten even welke titel.

Bijgevolg moeten deze statuten en reglementen ofwel in hun geheel worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, ofwel moeten deze akten vermelden dat de belanghebbenden een perfecte kennis hebben van deze statuten en reglementen en dat zij van rechtswege, door het enkel feit titularis te zijn van eender welk recht, op eender welk deel van het gebouw, in al de rechten en verplichtingen zullen gesubrogeerd worden die er uit voortvloeien of zullen uit voortvloeien.

In elke overeenkomst of contract dat een deel van het gebouw betreft, doen de partijen woonstkeuze in het gebouw zelf. Blijven zij daaromtrent in gebreke dan wordt van rechtswege woonst gekozen in het gebouw zelf.

Taal keuze

De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom opstellen in het Nederlands. De syndicus zal het bouwproject en de mede-eigendom ervan, eveneens beheren in het Nederlands.

De mede-eigenaars die zulks wensen, kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten.

De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar, zodat bij het beheer van het bouwproject steeds met de originele tekst zal rekening worden gehouden.

De beheerdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

Artikel 62. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek.

De statuten worden beheerst door de bepalingen van artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden aanzien als niet geschreven in de mate dat zij voormelde artikelen tegenspreken.

TITEL VI. - SLOTBEPALINGEN

Overschrijving op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor met ontslag aan de heer Hypotheekbewaarder van ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer.

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van onderhavige akte, doet de comparanten keuze van woonst in hun hiervoor aangeduide woonplaats of maatschappelijke zetel, en voor zij die in het buitenland verblijven, op het Kantoor van ondergetekende Notaris.

Kosten

Alle kosten, lasten en erelonen voortvloeiende uit deze akte zullen door de oorspronkelijke promotor gedragen en betaald worden.

Verklaring

Bestemming van de plaatsen

Met uitzondering van de autostaanplaatsen en de kelders gelegen in de ondergrond en de loketfunctieruimten waarvan de bestemming van natuur bepaald is, zijn de verschillende private eenheden, zoals zij blijken uit de hieraan gehechte plannen, enkel bestemd tot hoofdzakelijk gebruik van bewoning; deze bestemming sluit een beroepsactiviteit ten bijkomstige titel, die de rustige nabuurschap niet stoort, niet uit, dit alles onverminderd de administratieve toelatingen, volgens de bijzondere bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

Er wordt door de ondergetekende notaris geen enkele verbintenis aangegaan betreffende de bestemming - andere dan deze van bewoning - die kan of zou kunnen gegeven worden aan de privatieve ruimten van het gebouw.

De partijen verklaren ons dat zij, minstens vijf (5) werkdagen vóór het verlijden dezer, een ontwerp van huidige akte hebben ontvangen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Oostakker.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 14 september 2011.

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

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met ons, notaris, onder de goedkeuring van 1 verzending in deze akte en de doorhaling van 24 woorden, 2 letters en 4 cijfers, nietig in deze akte.

(volgen de handtekeningen)

(neergelegd voor registratie)