

**GECOORDINEERDE TEKST VAN DE
STATUTEN**

**RESIDENTIE IANIE
Kappellestraat, 20-22**

9940 EVERGEM

Ondernemersnummer : KBO 0875.077.382

Op dertig mei tweeduizend en vijf.

Voor mij, meester **Bart VAN de KEERE**, geassocieerd notaris, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “WYLLEMAN – VAN DE KEERE GEASSOCIEERDE NOTARISSEN”, met zetel te Evergem-Sleidinge, Sleidinge-dorp 102.

Is verschenen:

De heer **LAUREYNS Filip Gerard Irma**, geboren te Sleidinge op vierentwintig september negentienhonderd zesenzestig, met rijksregister nummer 660924 205 39, en zijn echtgenote, mevrouw **VAN HECKE Ann Georgette Georges**, geboren te Sleidinge, op zevenentwintig december negentienhonderd negenenzestig, met rijksregister nummer 691227 292 43, samenwonende te Evergem, Doornzeelsestraat 93/B.

De echtgenoten LAUREYNS-VAN HECKE verklaren gehuwd te zijn onder het beheer van het stelsel van zuivere scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Luc Wylleman te Evergem (Sleidinge) op vijftwintig april negentienhonderd vijftien, zonder wijzigingen te hebben gebracht aan dit stelsel tot op heden.

Hierna ook als “bouwheer” of “de verschijners” aangeduid.

Die vooraf uiteenzet hetgeen volgt:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Dat ze eigenaars zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

Beschrijving van het onroerende goed

Gemeente Evergem – tweede afdeling

Een perceel bouwgrond gelegen **Kappellestraat**, gekadastreerd sectie D deel van nummers 721/E en 715/B, met een oppervlakte van dertien are achttien centiare zesenzestig vierkante decimeter (13a18ca66dm²), dit alles volgens titel, thans gekend op het kadaster sectie D nummer 721/F voor dertien are negentien centiare (13a19ca).

Oorsprong van eigendom

De echtgenoten LAUREYNS-VAN HECKE voornoemd zijn eigenaars van deze grond om hem (tezamen met het erop staand woon- en handelshuis, dat ondertussen afgebroken werd) aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap “GEZUSTERS MESSIAEN” te Gent, blijkens verkoopsakte verleden voor ondergetekende geassocieerd notaris Bart Van de Keere en notaris Rudy Vandermander te Evergem (Ertvelde) op vier juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent onder nummer 67-T-15/07/03-9161.

De voormelde naamloze vennootschap “GEZUSTERS MESSIAEN” was eigenares van dit goed om het, onder grotere oppervlakte, verkregen te hebben van 1) mevrouw MESSIAEN Madeleine Mathilde Adolphe en 2) mevrouw MESSIAEN Clarisse Paula Ludovica, beiden te Evergem, door inbreng in het kader van een kapitaalverhoging verleden voor notaris Adolphe Beyer te Gent (Wondelgem) op twintig juni negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op eerste hypotheekkantoor te Gent op achttien augustus nadien, boek 3208 nummer 20.

Dit goed hoorde, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, toe aan 1) mevrouw MESSIAEN Madeleine voornoemd, 2) MESSIAEN Clarisse voornoemd en 3) mevrouw MESSIAEN Micheline Robert Savina Louise.

Blijkens akte verleden voor notaris Adolphe Beyer te Gent (Wondelgem) op drieëntwintig februari negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerst hypotheekkantoor te Gent op achtentwintig maart nadien, boek 3102 nummer 12, houdende verdeling tussen de drie voornoemde dames MESSIAEN, werd het hiervoor beschreven goed toebedeeld aan mevrouwen MESSIAEN Madeleine en Clarisse, elk voor de onverdeelde helft.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

a) Met betrekking tot het voormeld goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op één april tweeduizend en vijf, in overeenstemming met artikel 36 paragraaf 1 van het Bodemsaneringdecreet.

De inhoud van dit attest luidt:

“Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking: Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten.”

b) De verschijner verklaart dat er op het hiervoor beschreven goed bij zijn weten, geen dergelijke inrichting gevestigd is of was, of geen dergelijke activiteit wordt of werd uitgevoerd.

NA DEZE UITEENZETTING, heeft de verschijner ondergetekende notaris verzocht om hem authentieke akte te verlenen van hetgeen volgt:

II. PLANNEN EN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.

De verschijner verklaart dat op de voormelde grond een nieuw gebouw zal opgericht worden, dat zal onderworpen worden aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom, overeenkomstig artikel 577-2, § 9, van het burgerlijk wetboek.

Hij verklaart de statuten van het gebouw authentiek te willen vastleggen, zoals hierna vermeld.

Plannen

De verschijner overhandigt mij een kopie van drie bouwplannen, opgemaakt door de architecten Quintyn & Willems, te Evergem, Kapellestraat 45, op dertien december tweeduizend en vier, zijnde:

- plan BA1, omvattende omgevingsplan, liggingsplan, inplantingplan, plan van funderingsriolering en plan van de kelder;
- plan BA2, omvattende plan gelijkvloers, plan verdieping 1, plan verdieping 2 en plan verdieping 3;
- plan BA3, omvattende aanzicht voorgevel, aanzicht achtergevel, aanzicht zijgevel links, aanzicht zijgevel rechts, verticale dwarsdoorsnede, plan van de garages en containerplaats (plan gelijkvloers, aanzicht voorgevel en aanzicht achtergevel);
- het plan met de aanduiding van de tuinstroken.

De bouwheer verklaart dat deze plannen volledig conform zijn met de door stedenbouw afgeleverde vergunning, waarvan hierna sprake.

Stedenbouwkundige vergunning

De verschijner overhandigt mij een kopie van de stedenbouwkundige vergunning, die aan hem werd uitgereikt door de gemeente Evergem op tweeëntwintig februari tweeduizend en vijf, met referte “Prom/JG/874.1/44019/32160/B/2004/17250”, met het oog op het bouwen van een meergezinswoning.

Verkoopslastenboek

De verschijner overhandigt mij tevens het verkoopslastenboek met daarin een beknopte technische beschrijving bij de afwerking van de appartementen.

Een kopie van de voormelde plannen, de stedenbouwkundige vergunning en het verkoopslastenboek zullen gehecht blijven aan onderhavige akte om, tezamen met haar, ter registratie te worden aangeboden.

Deze documenten vormen, tezamen met de basisakte en het reglement van mede-eigendom, de statuten van het gebouw. Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel, zodat ze als geheel dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden.

Terstond worden deze documenten door de partijen 'ne varietur' ondertekend en worden ze door ondergetekende notaris bekleed met de melding "bijlage".

III. STATUTEN

De verschijner verklaart de horizontale verdeling van het hiervoor beschreven grond en het er op te richten gebouw te onderwerpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom en te voorzien van statuten.

Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen.

Elke ander wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen.

De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met éénparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars.

Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van minstens één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "*Vereniging van mede-eigenaars Residentie Ianie, te 9940 Evergem, Kapellestraat, 20-22.*" Zij heeft haar zetel in het gebouw, te 9940 Evergem, Kapellestraat, 20-22.

Ze draagt het KBO nummer 0875.077.382.

Alle documenten uitgaande van de vereniging dienen voormeld ondernemersnummer te vermelden.

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

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

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld toe bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid van alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Overgangsbepalingen

Onverminderd wat bepaald wordt onder het hierna vermelde punt 4 inzake wijziging van de constructies zullen de kopers van privatieve kavels, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen, andere dan deze vermeld in

punt 4 inzake wijziging van de constructies, aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld

Wordt niet als wijziging van statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een ander 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 de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Verkoop op plan of tijdens oprichting

1. Principe

Voor het geval zich tijdens de constructie van het gebouw of vooraleer deze aangevangen wordt, liefhebbers zouden aanbieden, zullen de privatieve eigendommen verkocht worden zoals zij beschreven zijn in de huidige statuten, met de daarbij horende aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De verkoop heeft als voorwerp het bedoelde privaatief, met de erbij horende afhankelijkheden in de gemeenschappelijke delen en de grond, volledig afgewerkt volgens het systeem "sleutel op de deur". De bouwwerken en de voltooiing, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve delen, zullen uitgevoerd worden door de personen en/of firma's aangewezen door de bouwheer, volgens de plannen, bestekken en kohieren, overeengekomen tussen bouwheer en verwerver.

De koper bekomt de eigendom van het aangekochte goed naargelang zijn totstandkoming, naarmate de bouwstoffen in de grond of in her gebouw worden geplaatst en verwerkt. Hij bekomt het genot van de privatieven op dezelfde wijze doch onder last deze ter beschikking te stellen van de verkoper teneinde deze toe te laten de verdere bouwwerken en afwerking te laten uitvoeren.

Een verkrijger van een gedeelte van het gebouw zal onder geen enkel voorwendsel of motief, zo aanvaardbaar dit ook moge blijken, een opgelegde betaling mogen uitstellen, wanneer hij evenwel zou menen een geldige reden te kunnen inbrengen tot het niet volbrengen van zijn betaling, zal hij deze betaling desondanks dienen uit te voeren, doch hij zal deze kunnen verrichten onder voorbehoud van al zijn rechten en zonder nadelige erkenning in zijn hoofd.

Vanaf het verlijden der authentieke akte zal de verkrijger de eigendom en het genot hebben van zijn verworven appartement, maar onder de uitdrukkelijke verplichting te doen bouwen om de voltooiing zo van de privatieve als van de gemeenschappelijke gedeelten gelijktijdig te verwezenlijken, behoudens andersluidende overeenkomst.

De verkrijger zal geen intrek mogen nemen vooraleer hij het bedrag der sommen welke eisbaar zijn geworden, geregeld heeft aan de bouwheer.

Het is verboden aan de verkrijger-bouwheer zijn verworven goed te vervreemden of in hypotheek te verlenen vooraleer de volledige betaling van de prijs is uitgevoerd, tenzij ingeval van hypotheekstelling, te bekomen fondsen bij delegatie dienen tot regeling van de koopprijs en aannemingsprijs en zij voldoende zijn tot dekking van deze saldi.

Bij gebreke van betaling heeft de bouwheer het recht om de ontbinding van de verkoop en het aannemingscontract te vragen met schadevergoeding of, zo hij er de voorkeur aan geeft, de uitvoering ervan te vervolgen, met alle middelen als naar rechte, en namelijk bij uitvoerend beslag op onroerend goed, onverminderd de aanwending, gelijktijdig of niet, van alle andere vervolgings- en uitvoeringsmiddelen op al de goederen, roerende en onroerende van de verkrijger-bouwheer.

2. Prijs en prijsherziening

Behoudens uitdrukkelijke afwijking in de verkoopsovereenkomst is de koopprijs niet voor herziening vatbaar.

3. Constructie – Afwerking – Verdeling

Voornoemde bouwheer zal met een aannemer naar zijn keuze, en volgens de plannen en lastenkohier, bestek en voorwaarden - omtrent deze laatst ontslaat de comparant de notaris deze alhier op te nemen en weer te geven – het gebouw optrekken; de bouwheer verbindt zich ertoe tot

beveiliging en waarborg voor de koper op plan en in afwerking, dat de uitvoering der werken onder hun toezicht op degelijke en stielkundige wijze zal geschieden.

De kopers op plan of tijdens de opbouw, zijn gehouden door het enkel feit van hun aankoop toe te treden tot alle contracten afgesloten met diverse aannemers tot opbouw en afwerking van het gebouw en zullen niet gerechtigd zijn ten persoonlijke titel andere aannemers aan te stellen; zij geven door het enkel feit van de aankoop volmacht aan de comparant om in hun naam de controle en toezicht op de bouw en afwerking waar te nemen.

Elke koper-medebouwer, eigenaar van een deel van de grond, zal moeten toelaten dat, tijdens de opbouw en afwerken van het ganse complex, op zijn eigendom alles kan geschieden en uitgevoerd worden in voordeel van de gemeenschappelijke delen en andere privatieve delen van het complex; in één woord hij dient onvergeld en zoveel als nodig toe te laten dat zijn privatieve eigendom betreden wordt telkens en zoveel maal als vereist is om het ganse gebouw, zo in gemene als privatieve delen af te werken.

4. Wijziging van de constructies

4.1. Wijziging aan de privatieve gedeelten

Zowel tijdens de werken als na de beëindiging ervan en na hun definitieve oplevering heeft de bouwheer, indien hij zo nodig het akkoord bekomt van de Publieke Overheden, het recht om wijzigingen aan te brengen aan de constructies.

Deze wijzigingen kunnen onder andere bestaan uit bijvoorbeeld:

- a) het oprichten van één of meer verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) meer dan op de hieraan gehechte plannen voorzien;
- b) het bijbouwen van een deel of delen aan het gebouw;
- c) het niet-bouwen van een of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van gelijk welk ander deel van het gebouw, voorzien op de hieraan gehechte plannen;
- d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaat element of een deel ervan bij een aanpalend privaat element (toepassing van het accordeonsysteem);
- e) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privatieve loten;
- f) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privatieve loten op het gelijkvloers, eveneens het tot stand brengen van toegangen tussen de privatieve loten en de gemeenschappelijke delen op gelijk welk niveau;
- g) het omvormen van gemeenschappelijke delen tot privatieve delen en omgekeerd; het verplaatsen van gemeenschappelijke lokalen, ruimten en toestellen;
- h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorende aan een privaat element, aan de gemeenschappelijk deel en omgekeerd;
- i) de onderverdeling van de diverse bouwlagen, hetzij het gelijkvloers hetzij de verdiepingen van het gebouw in kleinere of grotere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en/of gelijk welk ander deel van de constructies, dit in functie van de noodwendigheden en de voorgenomen inwendige wijzigingen of herverdelingen; deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van voorbeeld;
- j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met buureigendommen, om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage tot stand te brengen voor voertuigen tussen garages, trappen en liften in één van beide gebouwen geïnstalleerd; de aansluiting van door de bouwheer op te richten gebouwen met buureigenschappen of gemeenschappelijke delen van onderhavig gebouw met het oog op de aanwending van gemeenschappelijke zaken voor beide gebouwen (bijvoorbeeld trapzaal, liften);
- k) de bouwheer heeft het recht om op het dak terrassen uit te voeren, die blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen; alleen de vloerbedekking van het terras zal privaat zijn;

l) in het algemeen alle andere wijzigingen die nodig of opportuun mocht blijken, dit in voordeel van de mede-eigenaars, van de bouwheer of van de bureu.

Alle voorgenomen veranderingen zullen echter vooraf aan de architect van het gebouw tot een met reden omkleed advies dienen voorgelegd te worden; de architect van het gebouw zal alléén gerechtigd zijn tot het opmaken van de plannen tot wijziging, hij zal door de aanvragers voor zijn werk en advies dienen vergoed te worden.

Deze veranderingen en wijzigingen zullen zo nodig aan de bevoegde besturen ter goedkeuring voorgelegd worden.

De bouwheer kan van de hierboven vermelde rechten gebruik maken; hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een koper. De wijzigingen waarvan sprake sub a), b) en c) hiervoren kunnen echter slechts doorgevoerd worden vóór het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

Verder wordt aan de verschijner alle nodige machten verleend teneinde met de plaatselijke nutsbedelingsbedrijven alle welkdanige bepalingen en/of erfdienstbaarheden overeen te komen en alle contracten af te sluiten in verband met de installatie en exploitatie der openbare nutbedelingen waarop het gebouw zal dienen aangesloten te zijn.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere welkdanige apparatuur zou opleggen, dan heeft de bouwheer het recht om de nodige overeenkomsten terzake af te sluiten met het oog op het voldoen van deze verplichting. De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze overeenkomsten over te nemen en de lasten die eruit voortvloeien te dragen, namelijk aankoop- of huurprijs, plaatsings- en onderhoudskosten, enzovoort, en dit ten belope van de eenheden die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging, wanneer deze eventueel mocht geëist worden door de overheid. De gemeenschap der onverdeelde eigenaars heeft de verplichting jaarlijks te laten overgaan tot een controle der brandbeveiliging door een bekwaam organisme.

Er wordt tevens uitdrukkelijk bedongen dat wanneer de bouwheer contracten afsluit met het oog op de controle der brandbeveiliging, de mede-eigenaars zullen gehouden zijn deze contracten over te nemen, voor de duurtijd, de voorwaarden en de prijs erin bepaald. Dergelijke contracten met het oog op de veiligheid van iedereen in het gebouw, kunnen eveneens door de bouwheer afgesloten worden met bekwame organismen of maatschappijen.

De kosten terzake zullen gedragen worden pro rata van de eenheden in de gemeenschappelijke delen die elke mede-eigenaar bezit.

De comparanten kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor afwijkingen in de opgegeven afmetingen (lengte, breedte en hoogte van de lokalen) ten aanzien van de oorspronkelijke bouwplannen die gehecht zijn gebleven aan deze statuten/verkoopsovereenkomst en te wijten aan onnauwkeurigheden of onbekende factoren welke pas aan het licht kwamen bij afbraak van vroegere gebouwen, scheidingsmuren of vroegere metingen.

De in deze akte vermelde splitsing van het gebouw in gemeenschappelijke en privatieve delen, alsmede de indeling der privatieve delen in louter aanwyzend.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, welk recht hij kan afstaan aan wie het ook zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook, tot aan de voorlopige oplevering van het gebouw en de verkoop van het laatste privaatief, de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte en de indeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen van de niet-verkochte privatieve delen, indien zij het nuttig of nodig achten te wijzigen, zelfs indien het aantal gemeenschappelijke delen verbonden aan de niet-verkochte privatieve delen hierdoor zou gewijzigd worden.

4.2. Wijziging aan de gemeenschappelijke delen

Ingeval wijzigingen zouden aangebracht worden, wordt van nu af aan het volgende overeengekomen:

- ingeval een wijziging zou worden doorgevoerd zoals voorzien onder d) hiervoren, het zogemaande accordeonsysteem, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalend privaatief lot (naast- of onder- of bovenliggend), dan zal er een overdracht van eenheden in de gemeenschappelijke delen plaatsgrijpen in verhouding tot de samengevoegde privaatieve oppervlakte.

- in de gevallen voorzien onder a) en b) hiervoren behoort het de bouwheer om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen;

- het is vanzelfsprekend dat door de vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen, een wijziging kan gebracht worden aan de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden;

- in geval van uitvoering van wijzigende werken zullen de verkoopsvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers geen enkele wijziging ondergaan;

- in geval van het stand brengen van verbindingen met naburige eigendommen overeenkomstig j) hiervoor zal de bouwheer bepalen in welke mate de verbonden buureigendommen dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke lasten;

- wanneer er, naar aanleiding van de verbinding van twee privaatieve loten, een gedeelte van de gemeenschappelijke oppervlakte met een maximum van vijfentwintig vierkante meter (25m²) privaatief zou worden, dan zal geen enkele wijziging plaatsgrijpen van de verdeling van de eenheden, dezelfde regel geldt in het omgekeerde geval.

4.3. Wijziging van staturen (volmacht).

Ingeval van uitvoering van hiervoor bedoelde werken geven de kopers, door het enkel feit van hun verkrijging, onherroepelijk mandaat aan de bouwheer om voor hen en in hun naam alle wijzigende en/of aanvullende akten statuten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden 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.

De kopers, toekomstige eigenaars van privaatieve delen, zullen zuiver en eenvoudig gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de vorige eigenaars voortspuitende uit vorige titels van eigendom.

Iedere wijziging zal uitgevoerd worden op kosten en risico van de diegene die aan de oorsprong ligt van de eventuele wijziging.

Voor zoveel als nodig verbinden de verkrijgers er zich toe om elke medewerking te verlenen aan de bouwheer indien deze laatste er door een publieke of gerechtelijke overheid of door een notaris mocht toe verzocht worden aanvullende statuten te verlijden.

Voor elke verzuim aan deze verplichtingen zal door de koper individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan de bouwheer van tweeduizend vijfhonderd euro nul eurocent.

Deze schadeloosstelling is eisbaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig zij, dit zonder echter afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die de bouwheer zou kunnen laten gelden om de in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

5. Levering en aanvaarding van het gebouw.

Ingevolge de bepalingen van de wet van negen juli negentienhonderd éenenzeventig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en van het Koninklijk Besluit van negentwintig oktober negentienhonderd éenenzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en navolgende wijzigingen, dient onderscheid gemaakt te worden tussen de oplevering der privaatieve elementen en de gemene delen van het gebouw, te weten:

5.1. Oplevering van de privaatieve elementen en eigendommen

De oplevering van de werken betreffende de privaatieve elementen of eigendommen is tweedelig, namelijk een voorlopige en een definitieve oplevering.

Elke oplevering dient vastgesteld door een proces-verbaal, getekend door de verkopers en de kopers of hun gevolmachtigden, behalve ingeval waar een vermoeden van oplevering bestaat in voordeel van de verkopers, zoals hierna zal worden uiteengezet.

De definitieve oplevering der privatieve elementen mag niet eerder plaats hebben dan één jaar na de voorlopige oplevering en voor zover inmiddels is overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de toegangen tot het gebouw, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde van de werken in de privatieve delen vast te stellen alsmede de aanvaarding van deze delen, maar zij dekt tevens de zichtbare gebreken welke alsdan zouden kunnen bestaan en waaromtrent door de kopers geen opmerkingen worden gemaakt.

De weigering tot oplevering in hoofde van de kopers of verkrijgers, dient door hen tezamen met de redenen waarop hun weigering steunt aan de verkopers of aannemers of hun gelastigde ter kennis te worden gebracht bij een ter post aangetekende brief, binnen de vijf dagen na het bericht tot voorlopige oplevering en in alle geval voor het betrekken van het aangekochte goed.

De kopers-verkrijgers van het goed, worden, tenzij tegenbewijs, geacht stilzwijgend de voorlopige oplevering te aanvaarden indien zij het verworven goed bewonen of in gebruik nemen.

De verkrijgers worden geacht de werken te aanvaarden, zo voorlopig als definitief, naar gelang de omstandigheden, indien zij het geschreven verzoek van de verkopers of aannemer of hun gemachtigde, om de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en indien zij binnen de vijftien dagen nadat door de verkopers of aannemers of hun gemachtigde hen een aanmaning bij deurwaarders exploot met melding van gestelde datum voor oplevering, niet verschenen zijn. Deze bepaling is niet toepasselijk op de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De kosten van sommatie, van vaststelling en betekening zijn ten laste van de verkrijgers of kopers.

Volgend werken kunnen geen beletsel zijn tot voorlopige oplevering:

- eventuele verbeteringen uit te voeren aan schilderwerken, bepleisteringen, plafonds, vloerbekledingen, enzovoort;
- het proefdraaien van liften en centrale verwarming;
- allerlei kleine afwerkingen.

Bij gebreke van akkoord tussen partijen omtrent de oplevering van de werken, zal het geschil onderworpen worden aan het oordeel van een deskundige ofwel aangeduid bij gemeenschappelijk overleg tussen partijen ofwel, bij ontstentenis van akkoord, door de rechter van eerst aanleg bevoegd ratione loci, en op verzoek van de meest gerede partij.

De aangeduide deskundige zal een met redenen omklede uitspraak en beoordeling dienen te doen binnen de dertig dagen na datum van zijn aanstelling; indien hij zulks niet zou kunnen, kan in zijn vervanging voorzien worden op verzoek van de meest gerede partij. De kosten en honoraria van de deskundige zijn ten laste van beide partijen, verkopers en verkrijgers, elk voor de helft. De uitspraak door de deskundige is voor geen verhaal vatbaar.

5.2. Oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De oplevering van de werken met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zal bestaan uit een voorlopige en een definitieve oplevering.

De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde van de werken te constateren, maar zij dekt tevens alle gebreken welke er op het ogenblik der voorlopige oplevering zichtbaar zouden zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen verkoperpromotor, de architect, de syndicus, aangesteld door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, de voorzitter van de raad van mede-eigendom. Zij mogen voor de gelegenheid worden bijgestaan door één of meer, al dan niet uit hun midden gekozen deskundigen, op kosten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

Mocht de syndicus de verkoperpromotor zijn, dan zal de syndicus zich dienen te onthouden. De algemene vergadering van de mede-eigenaars zal dan een bijzondere mandataris aanstellen.

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe ze bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal plaatshebben vijftien dagen na de uitnodiging door de verkoper, per aangetekend schrijven aan de syndicus en de voorzitter.

Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, zoals hiervoor vermeld, zal al de mede-eigenaars verbinden.

Het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal eveneens de termijn vermelden nodig voor de uitvoering van de werken die voortvloeien uit de opmerkingen.

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal tenminste één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure gebeuren.

5.3. Waarborgen.

Na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke of van de privatieve delen of evenwaardige feiten, zullen de waarborgen waartoe de bouwheer zal gehouden zijn, zich in geen geval uitbreiden tot de burgerlijke aansprakelijkheid die de koper kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die hij zelf, de bezoekers of andere personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de constructie zouden kunnen voorkomen.

De garantie van de aannemer beperkt zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering van de kortst mogelijke tijd van deze gebrekkige delen, zonder te moeten tussenkomen in de betaling van schadevergoeding onder welke vorm ook en zonder dat deze vermelding beperkend zij, bijvoorbeeld verlies van genot van huur, welkdanige lichamelijke schade van welke aard ook en van welk belang het ook zij, welkdanige schade veroorzaakt door het breken van een kanalisatie van water, dichtingvoegen, enzovoort, risico van hetwelk de koper zich verbindt zich te verzekeren en voor hetwelk bij zich akkoord verklaart nooit enig verhaal tegen de aannemer uit te oefenen.

De garantietermijn, inbegrepen deze voorzien door artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, begint te lopen vanaf de datum der voorlopige oplevering.

5.4. Aanvangsdatum van de werken en uitvoeringstermijn.

De aanvangsdatum van de bouwwerken en de uitvoeringstermijnen van de privatieve en gemeenschappelijke delen zullen vermeld worden in de verkoop- of overdrachtakten der gesplitste eigendommen van het complex.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waardoor deze voorlopige in oplevering kunnen worden genomen, belooft honderd werkdagen langer dan de uiterlijke opleveringsdatum der privatieve delen.

De schilderwerken aan de trappenhallen dienen afgewerkt te zijn binnen één jaar na de oplevering.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijk hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkopers of waardoor zij gedwongen worden het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld: ingevallen oorlogen en daaraan verbonden gevolgen, stakingen, loch-out en erkende vorstdagen.)

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn en zonder schadeloosstelling met zich en wel voor een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met een tijdspanne normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de kopers wordt onderbroken voor een periode van tenminste dertig kalenderdagen, dient aan de verkopers een voorschot op de lopende betalingsschijf te worden betaald ten belope van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de kopers bevolen of aan hen te wijten onderbreking, andere dan die wegens weer verlet en welke niet in het bijzonder bestek worden bepaald, die zich wegens in de contractueel vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden, hebben de verkopers het recht een schadevergoeding te vorderen, waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld. Zij mogen zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder te voeren.

Indien de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eisen, behouden de verkopers zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de verkopers en de kopers ondertekend geschrift vastgesteld.

Worden niet als werkdagen aangerekend: dagen waarop ongunstig weeromstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk minstens vier dagen lang onmogelijk maken, zaterdagen, wettelijke feestdagen, jaarlijkse betaalde vakantiedagen.

5.5. Toepasselijke wet

Zoals gezegd zullen de bouwheer en kopers zich – tenzij andersluidende bepaling in de verkoopsovereenkomst en/of verkoopsakte – onderwerpen aan de wet van negen juli negentienhonderd éénzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en van het Koninklijk Besluit van negentwintig oktober negentienhonderd éénzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen tot in aanbouw zijnde woningen en de wijziging door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig en uitvoeringsbesluiten.

Al de bepalingen van deze akte die in strijd zijn met de dwingende bepalingen van deze wet worden voor niet geschreven gehouden en de dwingende bepalingen van deze wetgeving, die hier niet zijn opgenomen worden geacht van toepassing te zijn.

Kosten van de akte

De kosten der akte statuten vallen ten laste van de gemeenschap van het gebouw; zij worden geraamd op zesduizend euro (€6.000,00).

Deze kosten zijn de eerste last, gemeenschappelijk voor alle mede-eigenaars, gezien deze akte met haar aangehechte stukken de schikkingen en regelingen inhoudt, welke de basis vormen van de rechten en plichten der mede-eigenaars van het gebouw, gedurende gans het bestaan ervan, en zullen door elk van hen gedragen worden naar verhouding van hun aantal in de duizendsten in de gemeenschappelijke delen van de grond en het gebouw.

Een gelijkvormig afschrift van de statuten zal op het hypotheekkantoor ter overschrijving neergelegd worden.

Na overschrijving zal dit afschrift aan de bestuurder van het gebouw overhandigd worden teneinde dit onder de door hem de bewaren archieven van de gemeenschap te rangschikken.

De kopers zullen hun aandeel in de kosten der statuten dienen te betalen bij het verlijden van de akte welke de eerste overgang der private eigendommen en medegaande gemeenschappelijke delen vaststelt. De nieuwe eigenaars zullen gerechtigd zijn de oorspronkelijk betaalde kosten te recupereren te overstaan van hun eventuele rechtsopvolgers bij verdere overdrachten.

Volmacht

Indien openbare distributiemaatschappijen de plaatsing mochten eisen van een elektriciteitscabine en/of gasvormings- of verdelingspost of in of op de eigendom een lokaal wenst te benutten, zal de bouwheer in zijn naam en in naam van alle huidige en toekomstige eigenaars van kavels, te welken titel ook, alle voorwaarden daartoe bedingen en alle mogelijke akten ondertekenen. Alle huidige en toekomstige eigenaars geven hem daartoe onherroepelijk mandaat. Het voormelde lokaal behoort alsdan tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zonder dat de distributiemaatschappij moet tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot aankoop van welkdanig recht ook, zal de bouwheer in eigen voordeel de prijs daarvan ontvangen zonder vergoeding of verrekening met wie ook.

Beding van solidariteit en ondeelbaarheid

Alle verbintenissen voortvloeiende uit onderhavige statuten zijn bindend voor alle mede-eigenaars en verbinden hun erfgenamen en rechthebbenden met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Ingeval er voor een private kavel verscheidene onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten zijn, zijn ze allen, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, solidair en ondeelbaar verbonden.

HOOFDSTUK I. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

De verschijner verklaart het gebouw te verdelen in private kavels.

Deze wilsverklaring, geacteerd in onderhavige akte, brengt vanaf heden deze private kavels tot stand, onder de vorm van onderscheiden goederen die elk afzonderlijk kunnen overgedragen worden door de levenden en kunnen overgaan wegens overlijden en het voorwerp kunnen uitmaken van verbintenissen.

Elk private kavel omvat:

- a) een deel in private eigendom;
- b) aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw, onderworpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom.

Elke overdracht onder de levenden en overgang wegens overlijden van een kavel, omvat noodgedwongen de overdracht of overgang van zowel het privaat deel, als van de aandelen in de gemeenschappelijke delen (grond en gemeenschappelijke delen gebouw), die er als bijhorigheid onafscheidbaar mee verbonden zijn. Evenzo bezwaart een hypotheek of elk ander zakelijk recht steeds zowel het privaat deel als de aandelen in de gemeenschappelijke delen, die er als bijhorigheid mee verbonden zijn.

Afdeling 1. BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOM

De beschrijving van de grond werd opgegeven in de aanhef van onderhavige akte.

Het gebouw wordt weergegeven op de plannen die het voorwerp uitmaken van de bijlage van deze akte.

Het gebouw omvat delen waarvan iedere eigenaar het privaat eigendomsrecht heeft, alsook gemeenschappelijke delen waarvan het eigendomsrecht op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor bepaalde aandelen.

Afdeling 2. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen van het goed omvatten:

a) Wat de grond betreft:

de gehele grondoppervlakte, daarin begrepen de verharde toegangen tot de verscheidene inkomdeuren, de algemene inrit naar de kelder, naar de gemeenschappelijke containerplaats en naar de garages.

b) Wat het gebouw betreft:

In de kelder:

de eigenlijke kelderruimte met:

- de inrit voor wagens en andere rijwielen, de poort, de rijruimte
- de trappen- en lift hall
- de lift
- de machinekamer van de lift
- een ruimte voor de tellers en aansluitingen van de nutsvoorzieningen

Op het gelijkvloers:

- de algemene inkomhall gelegen in de Kapellestraat, met de brievenbussen en videofonie
- de trappen- en lifthall
- de lift

- de containerplaats in het garagecomplex achteraan.

Op de eerste verdieping:

- de trappen- en lifthall
- de lift

Op de tweede verdieping:

- de trappen- en lifthall
- de lift

Op de derde verdieping:

- de trappen- en lifthall;
- de lift

Behoren in het algemeen tot de gemeenschappelijke delen:

- funderingen, de gevelmuren, de steunmuren en andere dikke muren, het betonnen geraamte van het gebouw en het betonnen gedeelten van de terrassen;
- het dak van het gebouw met de dakgoten en de aflopen voor regenwater;
- de inwendige versiering van de gevels, met uitzondering van de privatieve ingangdeuren, de vensters, met hun glasraam, en in voorkomend geval de rolluiken en de leuning van de terrassen die privaat blijven, bij vernieuwing en bij onderhoudswerken van deze privatieve delen moet evenwel de eenvormigheid en het uitzicht van het geheel geëerbiedigd worden;
- de schouwen met hun pijpen en schouwdeksels, met uitzondering van de eventuele schouwpijpen voor privaat gebruik, de verluchtingsschouwen en – openingen en de leidingen met de vergaarbakken;
- de verlichtingsinstallatie van de gemeenschappelijke delen met afzonderlijke meters en de tijdschakelaar;
- de leidingen voor warm en koud water, gas en elektriciteit, vanaf de algemene meters tot aan de aftakking voor iedere kavel, met de meters en de lokalen waarin deze meters zich bevinden;
- de septische putten en regenwaterputten;
- de kast met deksel van de belinrichting en van de inrichting van de videoparlofoon en deuropener aan de hoofdingang;
- de aflopen voor huishoudelijk en sanitair water en hun verluchting, met uitzondering van het gedeelte van die aflopen dat zich in de kavels bevindt en dat bestemd is tot het uitsluitend gebruik van deze kavel;
- alle plaatsen die niet privaat zijn en de toe- en doorgangen tot deze plaatsen;
- de ingangen, in voorkomend geval met bergingen, de inritten, de inkomhalls, de portalen met de trappen, liften en liftkokers met hun volledige inrichting, motor, bijhorigheden en de plaatsen waarin ze zich bevinden;
- in voorkomend geval de gevelverlichting die op de straatgevel is aangebracht;
- de tuin, gelegen rond het gebouw;
- het reservekapitaal dat door de algemene vergadering kan opgericht worden;
- al de andere delen van de gebouwen die niet bestemd zijn tot het privaat gebruik van een kavel of die gemeenschappelijk zijn krachtens de wet of het gebruik.

Afdeling 3. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

A. Beschrijving.

Het gebouw wordt opgesplitst in de hierna volgende privatieve kavels, zoals ze vermeld staan op de voormelde plannen en zoals ze hierna beschreven zijn.

Voor bepaalde verdelingen van de kosten is er sprake van enerzijds “het appartementsgebouw”, zijnde het gebouw met dertien appartementen en dertien garages, gelegen aan de straat, en anderzijds “het garagecomplex” achteraan.

De beschrijving van de privatieve kavels luidt als volgt:

In de kelder:

Dertien garageboxen, genummerd van één (1) tot en met dertien (13), omvattende elk de eigenlijke box met kantelpoort.

Op het gelijkvloers:

A. **Acht garageboxen**, genummerd van “GB.1” tot en met “GB.8”, gelegen achteraan het gebouw.

B. **Vier appartementen**, te weten:

1) het appartement, genaamd “**App.0.1.**”, gelegen uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Kapellestraat, omvattende:

inkomdeur, hall, wc 1, leefruimte met terras en met open keuken, berging, badkamer, wc 2 en drie slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras, alsmede van het gedeelte van de tuin zoals hierna uiteengezet;

2) het appartement, genaamd “**App.0.2.**”, omvattende:

inkomdeur, hall, leefruimte met terras en met open keuken, berging, badkamer, wc en twee slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras, alsmede van het gedeelte van de tuin zoals hierna uiteengezet

3) het appartement, genaamd “**App.0.3;**”, omvattende:

inkomdeur, hall, leefruimte met terras en met open keuken, berging, badkamer, wc en twee slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras, alsmede van het gedeelte van de tuin zoals hierna uiteengezet

4) het appartement, genaamd “**App.0.4.**”, gelegen uiterst recht als men het gebouw bekijkt vanaf de Kapellestraat, omvattende:

inkomdeur, hall, leefruimte met terras en met open keuken, berging, wc 1, badkamer, drie slaapkamers waarvan één met dressing, wc 2.

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras, alsmede van het gedeelte van de tuin zoals hierna uiteengezet

Op de eerste verdieping:

Vier appartementen, te weten:

1) het appartement, genaamd “**App. 1.1**”, gelegen achteraan links, omvattende:

inkomdeur, hall, leefruimte met terras en met open keuken, berging, halletje, wc, badkamer en drie slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras en van het plat dak dat paalt aan dit privaatief;

2) het appartement, genaamd “**App. 1.2**”, gelegen achteraan rechts, omvattende:

inkomdeur, hall, leefruimte met terras en met open ruimte, berging, halletje, wc, badkamer en drie slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras en van het plat dak dat paalt aan dit privaatief;

3) het appartement, genaamd “**App. 1.3**”, gelegen vooraan rechts, omvattende:

inkomdeur, hall, badkamer, wc, leefruimte met terras en met open keuken, berging, wc, en twee slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras.

4) het appartement, genaamd “**App. 1.4**”, omvattende:

inkomdeur, hall, badkamer, wc, leefruimte met terras en met open keuken, berging en twee slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras.

Op de tweede verdieping:

Drie appartementen, te weten:

1) het appartement, genaamd “**App. 2.1**”, gelegen achteraan links, omvattende:

inkomdeur, hall, badkamer, wc, leefruimte met terras en met open keuken, berging, en drie slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras en van het plat dak dat paalt aan dit privaatief;

2) het appartement, genaamd “**App. 2.2**”, gelegen achteraan rechts, omfattende: inkomdeur, hall, badkamer, wc, leefruimte met terras en met open keuken, berging, en drie slaapkamers;

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras en van het plat dak dat paalt aan dit privaatief;

3) het appartement, genaamd “**App. 2.3**”, gelegen vooraan, omfattende: inkomdeur, hall, badkamer, wc, twee slaapkamers, leefruimte met terras en met open keuken, berging,

daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras

Op de derde verdieping:

Twee appartementen, te weten:

1) het appartement, genaamd “**App. 3.1**”, gelegen links, omfattende: inkomdeur, hall, keuken, leefruimte met terras één slaapkamer, badkamer en wc; daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras en van het plat dak dat paalt aan dit privaatief;

2) het appartement, genaamd “**App. 3.2**”, gelegen rechts, omfattende: inkomdeur, hall, keuken, leefruimte met terras, één slaapkamer, badkamer en wc; daarbij horend het privaatief genotsrecht van het terras en van het plat dak dat paalt aan dit privaatief;

Elk private kavel omvat de volgende bestanddelen:

- de vloerbekleding met ondervloer of chape, de muurbekleding en de zolderingen, met hun versiering;

- de inwendige scheidingswanden met hun bekleding en deuren, de muurgemeenheid van de scheidingswanden die de kavels onderling afscheiden, alsook de geluidsisolatie;

- de privaatieve ingangsdeuren, de vensters met glasraam, in voorkomend geval de rolluiken en de leuningn;

- alle leidingn en aflopen gelegen binnen de appartementen en deze gelegen buiten de appartementen, doch uitsluitend bestemd voor het privaatief gebruik, tot aan de aansluiting op de gemeenschappelijke leidingn en aflopen;

- de privaatieve sanitaire, bad-, en keukeninrichtingen, de ingemaakt kasten en dergelijke meer;

- de individuele centrale verwarmingsinstallatie, met de gasbrander, radiatoren en leidingn;

- de volledige belinrichting en de inrichting van videoparlofoon en automatische deuropener in de inkomhalls, met uitzondering van de kast en het deksel, maar inbegrepen de elektrische bedrading van bel, videoparlofoon en deuropener

- de bedekking en de bekleding van de terrassen met hun leuningn en versiering;

De privaatieve eigendomsrechten met betrekking tot de garageboxen omvatten de garagebox zelf met haar kantelpoort.

Samengevat, al hetgeen uitsluitend tot het gebruik van de eigenaar of gebruiker van een privaatieve kavel dient, zelfs indien het zich niet binnen deze kavel bevindt.

Garageboxen

De dertien garageboxen, die gelegen zijn in de kelder van het gebouw, kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden aan personen die geen eigendomsrechten bezitten in het appartementsgebouw.

De acht garageboxen, die gelegen zijn op het gelijkvloers, buiten, achteraan het gebouw, kunnen afzonderlijk vervreemd worden, om niet of onder bezwarende titel, ook aan personen die geen eigendomsrechten bezitten in het appartementsgebouw.

B. Privaatieve genotsrechten

a) privaatief genotsrecht van de terrassen, platte daken, balkons en brandtrap.

1) Alle terrassen, en de platte daken palende aan de privatieve kavels, met hun borstweringen en leuning, behoren tot de gemeenschappelijke delen, maar het uitsluitend genot komt toe aan de aansluitende kavel, mits zich te schikken naar de stedenbouwkundige voorschriften terzake en ze te gebruiken overeenkomstig deze voorschriften.

Alhoewel al deze elementen gemeenschappelijke deel zijn met inbegrip van de waterdichtingslaag, is de bevoering privaatief.

Er wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat indien voormelde privaatieve bevoering en/of andere privaatieve delen dienen worden weggenomen of beschadigd worden door noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen of in het belang van de gemeenschap, de vereniging van de mede-eigenaars ook moet instaan voor de kosten van herstel en vervanging van dezelfde bevoering.

Voormelde terrassen kunnen, indien de brandweer dit eist, ingeschakeld in het stelsel van nooduitgangen en vluchtwegen en aldus bezwaard in het voordeel van de andere privaatieve delen in geval van nood of ramp.

2) Eventuele brandtrappen (nu of later te installeren), zijnde een gemeenschappelijk deel van de residentie en in het stelsel van nooduitgangen en vluchtwegen opgenomen, zijn aldus bezwaard in het voordeel van de andere privaatieve delen in geval van nood of ramp. De aanpalende eigenaars van privaatieven zullen er steeds voor moeten zorgen dat de brandtrap toegankelijk is en dat de doorgang niet belemmerd wordt door voorwerpen.

b) Privaatief genotsrecht van de groenzones gelegen achter het gebouw

Hoewel de grond omheen het gebouw zelf principieel behoort tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wordt aan de vier appartementen die gelegen zijn op het gelijkvloers een bijzondere erfdienstbaarheid en een bijzonder genotsrecht als tuin toegekend van bepaalde gedeelten van deze grond.

Het appartement "APP.0.1" zal het bijzonder genotsrecht hebben van de strook tuin, zoals deze strook aangeduid staat, in groene kleur omlijnd, op het plan van het gelijkvloers, dat gehecht zal blijven aan onderhavige akte.

Het appartement "APP.0.2 » zal het bijzonder genotsrecht hebben van de strook aangeduid staat, in gele kleur omlijnd, op het plan van het gelijkvloers, dat gehecht zal blijven aan onderhavige akte.

Het appartement "APP.0.3" zal het bijzonder genotsrecht hebben van de strook tuin, zoals deze strook aangeduid staat, in blauwe kleur omlijnd, op het plan van het gelijkvloers, dat gehecht zal blijven aan onderhavige akte.

Het appartement "APP.0.4", zal het bijzonder genotsrecht hebben van de strook tuin, zoals deze strook aangeduid staat, in rode kleur omlijnd, op het plan van het gelijkvloers, dat gehecht zal blijven aan onderhavige akte.

Dit bijzonder genotsrecht van deze tuinstroken houdt in dat de genietters van dit recht alleen zullen gebruikmaken van het hen toegekende deel. Zij zullen in het bijzonder geen privaatieve afsluitingen mogen plaatsen rond het gedeelte waarvan zij het privaatief genotsrecht hebben, andere dan deze beslist door de algemene vergadering.

De kosten van het onderhoud van de tuin vallen ten laste van de bewoners van de appartementen op het gelijkvloers, elk voor het gedeelte tuin waarop zij het genotsrecht hebben. De titularis van een appartement met genotsrecht op een tuinstrook die paalt aan de gemeenschappelijke delen, zal de afsluiting langs de beide kanten dienen te onderhouden. Evenwel, wat betreft de kosten van het snoeien, vellen, onderhoud of herplanten van de bestaande boom op de tuinstrook waarvan het appartement 0.1 het genotsrecht heeft: deze kosten zullen ten laste vallen van de gemeenschap van alle mede-eigenaars.

Bij gebrek aan onderhoud en na aanmaning per aangetekend schrijven door de syndicus, zal deze het recht hebben zelf een tuinier aan te stellen om over te gaan tot het noodzakelijk onderhoud en dit op kosten van de titularis van het appartement dat het genotsrecht heeft deze de tuinstrook in kwestie.

Het privaat genotsrecht op de aangeduide gedeelten van de tuin kan evenwel niet beletten dat in voordeel van de gemeenschap van het complex overgang moet toegelaten worden tot het uitvoeren van onderhoudswerken aan het gebouw of zelfs aan de privaat delen of eigendommen, welke op geen andere wijze kunnen bereikt worden, of teneinde verhuizing of bemeubeling van de overige appartementen toe te laten.

De genietters van de respectievelijke tuinstroken zullen zich dienen te onthouden van alle activiteiten en daden, welke het residentieel karakter van het complex zouden kunnen schaden; het installeren van zomerhuisjes of speel- en sporttoestellen in de tuin kan slechts gebeuren mits de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en mits naleving van de stedenbouwkundige voorschriften.

Afdeling 4. TABEL VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN DE GEBOUWEN EN IN DE GROND PER KAVEL.

De grond en de gemeenschappelijke delen in het gebouw worden verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten), toebedeeld aan de private kavels volgens de hierna vermelde tabel. Het getal van de aandelen in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaat kavel toebedeeld wordt, werd bepaald naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van deze kavels, rekening gehouden met hun oppervlakte.

Iedere herberekening dient te gebeuren conform de bepalingen vervat in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

Verdeling van de gemeenschappelijke delen:

1) het appartement "APP.0.1": tachtig/duizendsten	80
2) het appartement "APP.0.2": vijfenzeventig/duizendsten	75
3) het appartement "APP.0.3": tweeënzeventig/duizendsten	72
4) het appartement "APP.0.4": negentig/duizendsten	90
5) het appartement "APP.1.1": zevenenzestig/duizendsten.....	67
6) het appartement "APP.1.2": zevenenzestig/duizendsten.....	67
7) het appartement "APP.1.3" : zestig/duizendsten	60
8) het appartement "APP.1.4" : zestig:duizendsten	60
9) het appartement "APP. 2.1" : zeventig/duizendsten	70
10) het appartement "APP.2.2" : zeventig/duizendsten	70
11) het appartement "APP.2.3" : zestig/duizendsten.....	60
12) het appartement "APP.3.1": vijfenvijftig/duizendsten	55
13) het appartement "APP.3.2": vijfenvijftig/duizendsten	55
14) de garage 1 in de kelder: zeven/duizendsten	7
15) de garage 2 in de kelder: vijf/duizendsten	5
16) de garage 3 in de kelder: vijf/duizendsten	5
17) de garage 4 in de kelder: vijf/duizendsten	5
18) de garage 5 in de kelder: vijf/duizendsten	5
19) de garage 6 in de kelder: vijf/duizendsten	5
20) de garage 7 in de kelder: zeven/duizendsten	7
21) de garage 8 in de kelder: vijf/duizendsten	5
22) de garage 9 in de kelder: vijf/duizendsten	5
23) de garage 10 in de kelder: negen/duizendsten	9
24) de garage 11 in de kelder: zeven/duizendsten	7
25) de garage 12 in de kelder: vijf/duizendsten	5
26) de garage 13 in de kelder: negen/duizendsten	9
27) elk van de acht autoboxen, gelegen op het gelijkvloers, buiten, vijf/duizendsten	40
In totaal : duizend/duizendsten:	1.000

Deze aandelen kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan tezamen met de privaat kavel waaraan zij verbonden zijn.

HOOFDSTUK II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. ALGEMENE INTERPRETATIEREGEL

Artikel 1

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen evenwel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Uitzicht van de privatieve kavels

3.1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf te straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

3.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar geen antennes, ontvangers, toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- en windenergie geplaatst.

3.3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

3.4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

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

3.6. Eenvormigheid, in alle zin, ook inzake gebruikte materialen, moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen en eventuele accordeonsystemen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Dit voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor de terrasbevoering, zonblindes, zonneschermen, rolluikkasten en voorzetrolluiken. Indien de voormelde zaken geplaatst worden, zal dit dienen te gebeuren volgens een eenvormig model, vast te stellen door de algemene vergadering, bij volstreekte meerderheid.

3.7. De kavels op het gelijkvloers mogen, naast bewoning, eveneens bestemd worden voor kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is niet toegelaten.

In alle geval zijn verboden: knipperende reclames en lichtreclames welke het residentieel bewonen van de bovenappartementen zouden kunnen schaden.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels

4.1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, is de eigenaar gehouden een omstandig dossier samen te stellen waarin de aard van de werken uiteengezet wordt in een plan opgesteld door een architect en vergezeld van een stedenbouwkundige vergunning.

In elk geval zijn de voormelde werken onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering, die hierover beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

4.2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

4.3. De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik

5.1. De kavels zijn bestemd voor privé-bewoning.

De kavels op het gelijkvloers mogen gestemd worden voor kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Aan de overige kavels kan slechts een andere bestemming dan privé-bewoning worden gegeven, ingevolge beslissing van de algemene vergadering genomen met vier/vijfde van de stemmen.

De vorm en de aard van de binnen te plaatsen reclame dient aan de beslissing van de algemene vergadering voorgelegd te worden, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

5.2. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

5.3. De eigenaars moeten bij gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Zij zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan diegene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.4. Huisdieren, ongeacht hun soort of grootte, worden in het gebouw niet gedoogd. Wat niet betekent dat de algemene vergadering in een uiterst specifiek geval van deze regel niet kan afwijken met een volstrekte meerderheid van stemmen.

Ingeval de algemene vergadering de vereiste meerderheid behaalt, zal de toestemming slechts gelden voor zover het betrokken huisdier geen hinder veroorzaakt en zolang het betrokken dier in leven blijft.

5.5. Noch op de gemeenschappelijke containerplaats noch in de privatieve garages mogen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld.

5.6. De doorgang en de rijruimte moeten steeds vrij gehouden worden en mogen niet als parkeerplaats aangewend worden.

De algemene rust van het complex dient steeds nageleefd te worden. Geen abnormaal gerucht mag gemaakt worden. De gemeenschappelijke ruimten mogen niet als speelterrein aanzien worden. Géén openbare verkoop is op het eigendom toegelaten.

Artikel 6. Bewoning – Terminologie

In de tekst van de statuten worden verder met de bewoordingen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid:

Ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als “bewoner”; de term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring

7.1. De bepalingen van de reglement van mede-eigenaars zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

7.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot nalevering van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst in artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

7.3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan en leveren tevens de syndicus het bewijs ervan.

7.4. Iedere mede-eigenaar, die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, zal aan de syndicus het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

7.5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

7.6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

7.7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een berging voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 8. Toezicht

8.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijke reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

8.2. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke maken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

Afdeling 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatiereg

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen.

Artikel 10. Toepassing van deze regel

10.1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden aangetroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen:

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

10.2. Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 11. Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut, daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 12. Antennes en ontvangers

Antennes, GSM-masten, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie mogen in geen geval op het dak worden geplaatst.

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken

13.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

13.2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

13.3. De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen van de gemeenschappelijke delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen, zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe, met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 14. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

14.1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

14.2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

14.3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijk werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

15.1. Vergoeding voor schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

15.2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 16. Opsomming

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

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17. Bijdrage in deze lasten

17.1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Tot zolang de privatieve kavels, eigendom van de bouwheer niet verhuurd of verkocht zijn dient deze niet bij te dragen in de lasten van de mede-eigendom.

17.2. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge de aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 18. Verdeling van de lasten

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen steeds in hun totaliteit worden genomen, wat betekent dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen de lasten van de verschillende toegangen onderling, en zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Bijzondere verdeelsleutels voor zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de lift en de gehele liftinstallatie tot het uitsluitend genot en gebruik van alle mede-eigenaars, met uitzondering van de eigenaars van de appartementen "APP.0.1" en "APP.0.4." en de garages "GB.1" tot en met "GB.8" achteraan. De eigenaars van appartementen "APP.0.1" en "APP.0.4" dragen niet bij in deze kosten, maar voor een garage in de kelder, dragen ze wel bij in deze kosten en wel volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen toebedeeld aan deze garage. De eigenaars van de garages "GB.1" tot en met "GB.8" achteraan dragen niet bij in deze kosten.

Alle kosten van onderhoud, herstelling, verbouwing of wederopbouw van het appartementsgebouw, zullen gedragen en betaald worden door alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw, met name de eigenaars van de dertien appartementen en de dertien garages.

Alle kosten van onderhoud, herstelling, verbouwing of wederopbouw van het garagecomplex achteraan, zullen gedragen en betaald worden:

- voor acht/negende (de acht garages) door de acht garages genummerd "GB1" tot en met "GB.8";
- voor één/negende (de containerplaats) door de gemeenschap van alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw, dus niet door de eigenaars van de garages genummerd "GB.1" tot en met "GB.8".

De lasten, betreffende de zaken die het voorwerp uitmaken van bijzonder gebruiksrecht, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars doe er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot zijn aandelen in de mede-eigendom volgens dezelfde grondslag als degene die gediend heeft voor de vaststelling van de algemene verdeelsleutel voor alle lasten.

De noemer van de breuk zal gevormd worden door samenstelling van de privatieve tellers verbonden aan de privatieve eenheden die van het bijzonder gebruiksrecht genieten.

Bijdrage in de procedurekosten en de 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. Werk- en reservekapitaal

19.1. Werkkapitaal

Met de term “Werkkapitaal” wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een private kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als voormeld.

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

Voor niet-verkochte kavels betaald de bouwheer géén provisie, enkel zijn aandeel in de kosten van de verzekering, zolang deze niet in gebruik zijn genomen door de eigenaar of andere gebruikers.

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

19.2. Reservekapitaal

Met de term “reservekapitaal” wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet-verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 20. Onverdeeldheid – Vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder het enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 21. Overdracht van een kavel

21.1. Eigendomsoverdracht:

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 kapitaalbreng 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.

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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° 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.

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.

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

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 verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

21.2. 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 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 het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

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

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

22.1. De mede-eigenaar, die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

22.2. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

22.3. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht van inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 23. Brandverzekering

23.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

23.2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken

is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding, afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

23.3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerende aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

23.4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hem vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

23.5. Indien mede-eigenaars bepaalde goederen, zaken of verantwoordelijkheden zelf zouden verzekeren bij afzonderlijke overeenkomsten of polissen, dan zullen dezen, ten einde elke betwisting aangaande verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid te vermijden, dienen afgesloten te worden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij als deze waarbij de gemeenschappelijke verzekeringen voormeld afgesloten zijn.

Artikel 24. Aansprakelijkheidsverzekering

24.1. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikel 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid worden eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

24.2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijkheid wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoners van een privaat kavel in het gebouw;

24.3. De eerst polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 25. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

25.1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

25.2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

25.3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt (bij gedeeltelijke vernietiging met een vier/vijfde meerderheid van stemmen en bij een totale vernietiging, unaniem).

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouden van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Aangezien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging (zie artikel 50 en volgende).

25.4. Veroudering van het gebouw.

Indien na verloop van tijd de mede-eigenaars van het gebouw zouden oordelen dat het gebouw in zijn geheel niet meer beantwoordt aan de algemene vereisten van comfort, esthetiek, degelijkheid en woonbaarheid, dat het in één woord verouderd zou zijn en daardoor een groot deel van zijn venale waarde zou ingeboet hebben, dan kunnen zij in algemene vergadering beslissen met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, dat het gebouw zou afgebroken worden of verbouwd worden, en dat zij tezamen en op hun kosten naar verhouding van de gemeenschappelijke delen welke zij elk bezitten, een nieuw gebouw zullen optrekken of dat dusdanige veranderings- of omvormingswerken zullen uitgevoerd worden teneinde het gebouw aan de woonvereisten van de tijd aan de passen.

Afdeling 4.- HET BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 26. Organen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris van de rekeningen en eventueel door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 27. Begrip.

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 28. Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen.

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

Artikel 29. 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; aan iedere mede-eigenaar of aan de raad van mede-eigendom.

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 ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

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

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

Artikel 30. Samenstelling.

1. 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.

2. 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 totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan 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 regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds.

Artikel 31. 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, artikel 36 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 32. Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de vijftien dagen tussen de laatste week van september en de eerste week van 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.

Artikel 33. 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.

Alle administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

Artikel 34. 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 meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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.

Artikel 35. De organisatie van de algemene vergadering.

a) Voorzitterschap:

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:

De syndicus wiens mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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.

De notulen van de algemene vergadering 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 alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Artikel 36. Beraadslagingen.

36.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 beraadslaagd 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.

36.b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

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

36.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 duizendste (1.000ste) 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.

36.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

36.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.

36.f) Notulen van de algemene vergadering

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

36.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.

36.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 36.f) en 36.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.

36.i) 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 hernomen:

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.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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 eerstvolgende 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

Artikel 37. Rechtsgedingen.

37.1. 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 voornoemd 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.

37.2. 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.

37.3. Postadressen.

Alle aangetekende brieven dienen op straffe van nietigheid, zowel geadresseerd te worden aan de syndicus (aan zijn woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan zijn verblijfplaats of de maatschappelijke zetel) als aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 38 - Tegenwerpelijkheid.

38.1. 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 (zowel van zijn verblijf als van zijn eventueel email) of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat 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

38.2. Het Reglement van inwendige orde

2.1. 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.

2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

2.3. 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.

38.3. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve 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.

38.4. 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, eventueel via een internetsite;

38.5. 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

Artikel 39. Aanstelling van de syndicus.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd op 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 bij voorkeur de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

De syndicus mag geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Schriftelijke overeenkomst

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

Duur 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.

Artikel 40. Ontslag door de Vereniging – Aanstelling van een 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.

Artikel 41. 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.

Artikel 42. 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.

Artikel 43. 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, dient 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;

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, eventueel 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

toezichhoudende 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 opgesteld 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.

Artikel 44. 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.

Artikel 45. Ontslag door de syndicus.

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

III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 46. Aanstelling – duur en opdracht

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het jaarlijks nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

Zijn hoedanigheid, eventuele vergoeding en ontslagvoorwaarden worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 47. Boekjaar.

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf een september tot en met eenendertig augustus.

IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 48. Facultatief.

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

De 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.

Afdeling 5.- DE ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING.

Artikel 49. Ontbinding

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

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

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

Artikel 50. Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

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

Artikel 51. Toepasselijke wetgeving

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.

Artikel 52. Afsluiting van de vereffening

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

De akte 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 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 de verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

Afdeling 6. HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 53. Vaststelling huishoudelijk reglement

53.1. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten vóór.

53.2. De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een volstrekte meerderheid van stemmen.

53.3. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 54. Kennisgeving en tegenwerpelijheid

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk de syndicus.

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

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 7. DIVERSE SLOTBEPALINGEN

Artikel 55. Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar, die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 56. Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privaatieve kavels in dit gebouw.

Artikel 57. Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris verklaart en bevestigt bij deze, op zicht van officiële documenten door de wet vereist, de juistheid van de identiteiten van de partijen.

Artikel 58. Bevoegde rechtbanken

Voor alle betwistingen die, rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de mede-eigendom en zijn statuten en reglementen, tussen de mede-eigenaars en de bewoners en gebruikers van het gebouw, zullen uitsluitend het vredegerecht van het kanton Gent en de rechtbanken van het arrondissement Gent bevoegd zijn.

VOLMACHT

De verschijners, zijnde de echtgenoten LAUREYNS-VAN HECKE, hierna genoemd “de volmachtgevers”, stellen aan als hun volmachtdraggers: de voornoemde echtgenoten Laureyns-Van Hecke, de een aan de andere, elk afzonderlijk,

om voor hen en in hun naam:

te verkopen al of een deel van de hierna beschreven onroerende goederen, hetzij uit de hand, hetzij bij openbare toewijzing, in der minnen of gerechtelijk, voor de prijzen, lasten en voorwaarden die de volmachtdrager gepast zal oordelen,

alle veiligheidsvoorwaarden te doen opstellen, in loten te verdelen, alle voorwaarden en erfdiensbaarheden te bedingen, alle verklaringen betreffende de ingebruikneming en de eventuele huurovereenkomsten te doen, onder meer de voorwaarden van ingebruikneming, de aard en de uitgestrektheid der rechten van degenen die de goederen in gebruik hebben te bepalen,

het tijdstip van ingenottreding en voor de betaling van de prijs te bepalen, deze laatste in hoofdsom, intresten en toebehoren te ontvangen, daarvoor met of zonder indeplaatsstelling kwijting te verlenen,

aan de ingeschreven schuldeisers alle of een deel van de verkoopprijzen over te wijzen en met hen alle schikkingen te treffen,

alle waarborgen, zowel roerende als onroerende, van alle kopers uit de hand of bij toewijzing te aanvaarden,

de hypotheekbewaarder vrij te stellen inschrijving ambtshalve te nemen om welke reden ook, met verzaking aan alle voorrechten, hypotheken en ontbindende rechtsovereenkomst, opheffing te verlenen, in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of anderszins genomen toe te stemmen,

alle voorrangen, gelijkheid van rang en beperkingen van voorrechten en hypotheken toe te staan,

bij gebreke van betaling, en in geval van betwisting of moeilijkheden voor alle rechtshandelingen en rechtbanken te verschijnen als eiser of als verweerder, alle vervolgingen uit te oefenen tot met de tenuitvoerlegging van alle vonnissen of arresten; eventueel de herveiling wegens verzuim, de verkoop bij uitvoerend beslag of onroerend goed, en alle minnelijke of gerechtelijke rangregelingen te vervolgen, daarbij alle schuldvorderingen in te dienen, en alle sommen en bedragen die toegewezen zijn te ontvangen, en daarover kwijting te geven,

verdrag te sluiten en compromis aan te gaan;

de statuten van het gebouw te wijzigen.

Voor het geval het gaat om de verkoop van landeigendommen alle verplichtingen op zich te nemen die de volmachtgevers zijn opgelegd door de wet inzake het recht van voorkoop ten gunste van de pachter, ondermeer alle kennisgevingen en aanbod van verkoop te doen, alle opzeggen te geven, alle onderhandelingen en procedures te voeren, alle dadingen af te sluiten, alle vergoedingen te betalen.

Ingeval het onbebouwde goederen betreft al dan niet verkavelbaar of andere verkavelbare goederen: de verplichtingen van de wet op stedenbouw na te leven, alle verklaringen dienaangaande te doen, alle verkavelingdossiers samen te stellen en vergunningen aan te vragen en deskundigen aan te stellen, in één woord alle nodige bewerkingen te verrichten teneinde verkaveling met of zo aanleg van wegen te bekomen.

Ingeval een of meerdere van de hiervoor aangehaalde handelingen bij sterkmaking werden verricht, deze te bekrachtigen.

Te voorschreven einde, alle akten, documenten, veilingvoorwaarden en processen-verbaal te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, iemand in zijn plaats te stellen en in het algemeen alles wat nodig en nuttig zal zijn, zelfs als zou het niet uitdrukkelijk bij deze voorzien zijn te verrichten.

SLOTBEPALING

De verschijner erkent dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige gedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman..

De verschijner heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar géén manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De verschijner erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door mij, ondergetekende notaris, ten behoeve van de verschijner ingelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Evergem-Sleidinge, ten kantore op **dertig mei tweeduizend en vijf.**

En na vervulling van alles wat hiervoor vermeld staat, hebben de comparanten tezamen met mij, notaris, deze akte getekend; waarvan de minuut wordt bewaard door meester Annelies Wylleman, geassocieerd notaris in de voormelde burgerlijke vennootschap.

Geregistreerd te LOCHRISTI

de 31 MEI 2005

boek 222, blad 01, vak 01

zesentwintig rollen, geen verz.

Ontvangen: VIJFENTWINTIG euro (€25,00)

De eerstaanwezend inspecteur,

(get) R. BUYDAERT

Voormelde statuten werden conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd door de wet van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 28 april 2013 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van