

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

RESIDENTIE HET PANNENHUIS

Brugsesteenweg, 69

9900 EEKLO

Ondernemersnummer : KBO 0877.854.255.

Het jaar tweeduizend en vijf.

Op zeven en twintig oktober.

Voor Ons, Meester **Rudy VANDERMANDER**, Notaris te Evergem met standplaats Ertvelde, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "NOTARIS RUDY VANDERMANDER", met maatschappelijke zetel te Evergem, Ertvelde, Hospitaalstraat 50, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0472.897.863 en Meester **Jacques HULSBOSCH**, Notaris te De Pinte, eerstgenoemde houder der minuut.

ZIJN VERSCHENEN :

Mevrouw **ROELANDS Christiana** Antoinetta, ongehuwd en verklarende geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, geboren te Eeklo op dertien juni negentienhonderd vier en veertig, wonende te Gent, Gentbrugge, Braemkasteelstraat 23 (rijksregister nummer 44.06.13 240-45).

Hierna genoemd 'de eigenares van de grond'.

1. "PROJECTBOUW BORGONJON", besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te Maldegem, Adegem, Molenstraat 17a, met ondernemingsnummer 0 472.289.931.

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor Notaris Jozef DAUWE te Eeklo in datum van vijf juli tweeduizend, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien juli daarna, onder nummer 20000719-638.

De statuten werden slechts eenmaal gewijzigd, blijkens proces-verbaal opgemaakt en gesloten door voornoemde Notaris Jozef DAUWE, in datum van negen en twintig mei tweeduizend en één, inhoudende kapitaalverhoging, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één en twintig juni daarna, onder nummer 20010621-478.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar zaakvoerder, te weten door de Heer **BORGONJON Peter** Roger Flora, wonende te Maldegem, Adegem, Molenstraat 17a (identiteitskaart nummer 269 0030915 46), tot zaakvoerder benoemd bij voormelde oprichting van de vennootschap, gepubliceerd zoals voormeld.

2. "BOUWWERKEN BORGONJON", Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te Maldegem, Adegem, Vliegplein 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0401.004.928, opgericht als een vennootschap onder gemeenschappelijk naam, dragende de naam 'AANNEMERSBEDRIJF GEBROEDERS BORGONJON VGN' bij onderhandse akte opgemaakt te Adegem op vier maart negentienhonderd zestig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien maart daarna, onder nummer 4497, waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd, zo ondermeer bij akte verleden voor Notaris Luc Van

DAMME te Lochristi in datum van zeventien maart negentienhonderd zeven en tachtig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier april daarna, onder nummer 870404-301, inhoudende omvorming en naamswijziging in de huidige vorm en naam, en waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor meernoemde Notaris Jozef DAUWE, in datum van negen en twintig mei tweeduizend en één, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één en twintig juni daarna, onder nummer 20010621-222, alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 11 der statuten door haar zaakvoerder, te weten door de Heer BORGONJON Aurelius Marie Louis, wonende te Maldegem, Adegem, Molenstraat 2/A (identiteitskaart nummer 269 006842 65,) tot zaakvoerder benoemd bij voormelde omvorming, gepubliceerd zoals voormeld.

Hierna genoemd '**de promotor en/of de bouwheer**'.

HET ONROEREND GOED

Mevrouw Christiana ROELANDS is eigenaar van navolgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

STAD EEKLO - Tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen te Eeklo, Brugsesteenweg, waarop zich voorheen het thans gesloopte woonhuis met huisnummer 69 bevond, gekadastrerd of het geweest zijnde volgens titel en huidige kadastrale bescheiden Sectie E, nummers 1572/02/L (huis) en 1572/02/K (tuin), voor een respectieve oppervlakte volgens titel en huidige kadastrale bescheiden van één are tien centiare (1a 10ca) en acht are negentig centiare (8a 90ca), hetzij gezamenlijk tien are (10a00ca) en volgens navermeld metingsplan van tien are twee centiare (10a02ca).

METINGSPLAN

Zo en gelijk voorschreven goed is afgeschetst en met oranje kleur omlijnd, op een metingsplan opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'dCM Landmeetkundig Bureau', vertegenwoordigd door de Heer Wouter DE MAEGT, beëdigd landmeter-expert, kantoorhoudende te Lochristi, Beervelde-dorp 70, in datum van één december tweeduizend en drie, welk plan na "ne varietur" getekend te zijn geweest door de partijen en Ons, Notaris, aan de minuut van onderhavige akte zal gehecht worden om ermede te worden geregistreerd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed toe aan Mejuffrouw Alma ROELANDS, ongehuwd, te Eeklo, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Mejuffrouw Alma ROELANDS is overleden te Eeklo op één en dertig oktober negentienhonderd vier en zeventig zonder reservataire erfgenamen na te laten.

Haar nalatenschap is toegekomen voor de onverdeelde helft aan 1) de Heer Antoine HUYGHE, bediende, te Eeklo, en 2) de Heer Theofiel (ook Theophiel geschreven) ROELANDS, zonder beroep, te Eeklo, ingevolge de bepalingen van haar authentiek testament opgetekend door Notaris Emiel DAUWE, destijds te Eeklo op twaalf augustus negentienhonderd zeventig, geregistreerd.

Bij akte afstand verleden voor genoemde notaris DAUWE in datum van achttien januari negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op vier en twintig januari daarna, boek 1325, nummer 17, heeft genoemde Heer Antoine HUYGHE zijn gerechtigdheden in voorschreven goed afgestaan aan de Heer Theofiel ROELANDS, voornoemd.

Bij akte verleden voor zelfde notaris DAUWE in datum van achttien januari negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op vier en twintig januari daarna, boek 1325, nummer

18, heeft genoemde Heer Theofiel ROELANDS, de naakte eigendom van voorschreven goed geschonken aan zijn dochter, Mevrouw Christiana ROELANDS, voornoemd, waarbij hij zich het levenslang vruchtgebruik voorbehield in voordeel van hemzelf en zijn echtgenote, Mevrouw Hendrika CALSYN, te Eeklo.

Genoemde echtgenoten Theohiel ROELANDS – CALSYN Hendrika zijn respectievelijk overleden te Eeklo op drie en twintig augustus negentienhonderd negen en zeventig en te Gentbrugge op veertien mei tweeduizend en vier, waardoor gemeld vruchtgebruik is opgehouden en mevrouw Christiana ROELANDS eigenares is geworden van de volle eigendom van voormeld goed.

De verkrijgers van kavels die hierna zullen gecreëerd worden, zullen zich moeten vergenoegen met voorgaand bewijs van eigendom en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift of kopie van onderhavige basisakte.

BODEMSANERING

1. De eigenares van de grond, verklaart dat er op voormelde goed bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De eigenares van de grond verklaart dat met betrekking tot voorschreven goed door de OVAM twee bodemattesten werden afgeleverd op achttien juli tweeduizend en vijf, overeenkomstig artikel 36 van genoemd Decreet.

De inhoud van deze attesten luidt letterlijk als volgt :

“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 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met vermelding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.”

Dergelijke blanco-attesten geeft géén uitsluitel of voorschreven goederen, al dan niet zijn aangetast door bodemverontreiniging.

Deze bodemattesten geven geen enkele waarborg hieromtrent.

3. De eigenares van de grond verklaart met betrekking tot voorschreven onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijgers van de kavels die hierna zullen gecreëerd worden of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De eigenares van de grond, te weten, Mevrouw Christiana ROELANDS, voornoemd, verklaart bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking haar toekomstige ingevolge artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor-bouwheer, te weten de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “PROJECTBOUW BORGONJON”, de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “BOUWWERKEN BORGONJON”; beiden voornoemd, welke, vertegenwoordigd als gemeld, aanvaarden, en dit met betrekking tot de gebouwen die de voornoemde vennootschappen “PROJECTBOUW BORGONJON” en “BOUWWERKEN BORGONJON” zinnens zijn gezamenlijk op voorbeschreven grond op te richten, meer bepaald met betrekking tot het hierna beschreven

appartementengebouw en garages *doch ter uitzondering van het appartement op het gelijkvloers links (gezien van op de straat, genaamd 'App. 1' en de garage nummer één (1) (alsmede de gemeenschappelijke delen verbonden aan dat appartement en die garage), welke de eigenares van de grond, te weten Mevrouw Christiana ROELANDS op eigen kosten zal laten oprichten en waarvan Mevrouw Christiana ROELANDS voor wat betreft de privaatieve delen als de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, de eigenares zal zijn voor de volle eigendom.*

Deze verzaking aan het recht van natrekking wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

- a) de eigenares van de grond geeft toelating aan de promotor-bouwheer om op voorschreven grond gebouwen op te richten die zullen onderworpen zijn aan het stelsel van mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 577-3 en verder van het Burgerlijk Wetboek.
- b) al de gebouwen zullen opgericht worden onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor, zodat de eigenares van de grond hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden.
- c) alle taksen en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het oprichten van de gebouwen zullen ten laste van de promotor-bouwheer zijn ter uitzondering van deze welke betrekking hebben op het appartement 'App. 1' en de garage nummer één (1) welke ten laste zijn van Mevrouw Christiana ROELANDS.
- d) **de verzaking aan het recht van natrekking wordt toegestaan voor de periode te rekenen vanaf heden tot en met zeventien juni tweeduizend en acht (17.06.2008).**
- e) alle verschil in min of in meer in de oppervlakte van voorbeschreven grond, zal tot voor-of nadeel van de rechthebbende van de verzaking aan het recht van natrekking zijn.

Opmerking:

Inachtgenomen de rechtspraak van het Hof van Cassatie wordt onder 'verzaking aan het recht van natrekking' verstaan 'recht van opstal'.

OPTIE TOT AANKOOP - TOELATING TOT BOUWEN

De eigenares van de grond verklaart daarenboven in voordeel van gemelde bouwheer-promotor, die, vertegenwoordigd als gemeld, verklaart dit te aanvaarden, een optie tot aankoop te verlenen op de overige nabeschreven grondaandelen, waarop zij zich het recht van natrekking niet heeft voorbehouden, en welke ingevolge onderhavige akte worden verbonden aan de privaatieven welke ingevolge hiervoor beschreven verzaking aan het recht tot natrekking zullen toebehoren aan de bouwheer-promotor.

De bouwheer-promotor zal deze optie geheel of ten dele kunnen lichten, zo voor zichzelf, als voor alle personen, die wensen eigenaar te worden van een privaatieve kavel met de eraan verbonden gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Voor wat betreft alle andere modaliteiten van het lichten en/of uitoefenen der optie, zo onder meer de prijs tegen dewelke deze optie kan worden gelicht, bevestigen partijen in deze dat dit in een onderhandse overeenkomst de dato zeven september tweeduizend en vier rechtstreeks tussen hen gesloten, werd vastgelegd en verlenen zij ontslag aan de ondergetekende notarissen om deze modaliteiten alhier over te nemen.

SAMENVATTING

Met bovenvermelde verzaking aan het recht tot natrekking en optie tot aankoop wordt het volgende beoogd :

De eigenares van de grond zal eigenares zijn van het appartement op het

gelijkvloers links (gezien van op de straat), genaamd 'App. 1' en de garage nummer één (1), hierna uitvoeriger beschreven en de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en zal eigenares blijven van alle overige grondaandelen.

De bouwheer-promotor zal eigenaar zijn van alle constructies te bouwen op voorschreven grond met uitzondering van diegene welke de eigenares van de grond zich heeft voorbehouden.

Elke vervreemding van een appartement en/of van een garage in gemelde constructies, omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van het privaat gedeelte en van de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen van deze constructies, waaronder de grond.

DE STATUTEN

Na deze uiteenzetting verklaren de comparanten de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Het reglement van mede-eigendom bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke delen;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels in geval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

A. STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM.

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat deel en een aandeel in de gemeenschappelijke delen bevatten, beslissen de comparanten het complex te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het complex ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen worden beschikt, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke delen daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een of meerdere gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Bij overdracht van een privaat kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde delen ook het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht van de grond overgedragen worden. Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke delen automatisch

een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten.

B. 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 ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE "HET PANNENHUIS" TE EEKLO, BRUGSE STEENWEG 69". Zij heeft haar zetel in het gebouw, zoals hierna bepaald.

De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO 0877.854.255.

Alle documenten uitgaande van de vereniging moeten het ondernemersnummer vermelden.

C. ANDERE AANGEHECHTE STUKKEN.

- **DOCUMENT EEN** : Plannen van het appartementsgebouw

Vier (4) plannen getekend door de Heer Michiel VERSTRAETE, architect, kantoorhoudende te Maldegem, Stationsplein 6, alle plannen voorzien van de goedkeuring van de Stad Eeklo.

► Plan '1/4', omvattende plannen doorsnede, garages, liggingsplan en inplantingsplan;

► Plan '2/4', omvattende plannen fundering, riolering en gelijkvloers.

► Plan '3/4', omvattende plannen verdiepingen één en twee.

► Plan '4/4', omvattende plannen gevelzichten.

► Plan '1/1' omvattende inplantingsplan, gewijzigd plan garages en gewijzigde ligging van de oprit.

Het plan van de garages diende te worden gewijzigd ingevolge de bepalingen van de stedenbouwkundige vergunning welke vermelden dat het buitenspouwblad van de garages moet uitgevoerd worden in gevelmetselwerk identiek aan dat van de meergezinswoning in plaats van in wit geschilderd vlak beton en dat de op het bouwplan aangeduide inplanting alsook de afstanden tot de perceelsgrenzen daarbij strikt moeten gerespecteerd worden.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat er slechts plaats is om vijf (5) garages te bouwen in plaats van zes (6).

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De comparanten verklaren dat het gebouw zal worden gebouwd overeenkomstig voormelde aan deze akte gehechte plannen onder voorbehoud van de toegestane wijzigingen en hetgeen hierna vermeld.

- **DOCUMENT TWEE** : - Bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Eeklo in datum van zeventien juni tweeduizend en vijf, arohnummer 8.00/43005/3177.2 en met referentie gemeente: BA-43005/7551/B/2004/254.

- Bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Eeklo, in datum van drie en twintig september tweeduizend en vijf, nopens de wijziging van de ligging van de oprit, met referentie gemeente : BA-43005/7551/B/2005/227.

Alle voormelde stukken worden aan deze akte gehecht na "ne varietur" getekend te zijn geweest door de comparanten, deze die het aangaat vertegenwoordigd als gemeld en Ons, Notaris.

D. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

I. Voorbehoud - Wijzigingen - Aanpassingen.

1) De hierboven ontlede plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan:

- om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water- en elektriciteitsmaatschappijen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

2) Onverminderd hetgeen hierna bepaald, en mits naleving van de wetgeving op de Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, is het altijd toegelaten:

a) Twee of meer kavels van het gebouw tot één enkele te verenigen.

b) Een kavel en een gedeelte van een andere kavel te verenigen tot één enkele kavel.

c) Twee of meer kavels van het gebouw of een kavel en een gedeelte van een andere kavel van het gebouw, welke zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen die door een private binnentrap verbonden zijn.

d) De binnen indeling van de kavels te wijzigen.

e) Na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

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

Elke latere wijziging aan de omvang van een privaatief en de daardoor verplichtende aanpassing van de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan dit privaatief, dient verplichtend bij notariële akte te worden vastgesteld.

Voor het geval deze aandelen in de gemeenschappelijke delen, aan ieder privaatief deel verbonden, herverdeeld zouden worden, dient, conform artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek, rekening te worden gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt opgenomen in de wijzigende basisakte.

3) Onverminderd hetgeen hierna bepaald, zullen al deze wijzigingen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

Zonder toelating van de algemene vergadering, beslissend bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen, kan, ter gelegenheid van de hierboven vermelde wijzigingen, niet geraakt worden aan het uitzicht van het complex.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de vereniging der mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemeenschappelijke delen, hetzij voor de privaatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

4) De bouwheer zal eveneens het recht hebben, mits naleving van de wetgeving op de Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, de binnen indeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privaatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere

privatieven, of van een privaatief en een gedeelte van een privaatief, één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven of verschillende appartementen in een aparte woning om te vormen. Zo ook zal de bouwheer gemeenschappelijke delen mogen inlijven in een privaatief deel of omgekeerd, dit alles mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan de kavel(s) mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een kavel worden samengevoegd in één kavel.

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven.

- bedoelde omvormingen mogen geen grondige wijziging brengen aan het uitzicht. Het is de bouwheer wel toegelaten kleinere wijzigingen aan de gevels aan te brengen, noodzakelijk om esthetische of technische redenen.

5) De navermelde beschrijvingen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten allen tijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de vereniging van mede-eigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

6) De bouwheer behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit waarvan de prijs niet lager mag zijn dan de prijs der vervangen materialen, en dit mits verrechtvaardiging.

7) Vanaf de voorlopige oplevering zal iedere koper of eigenaar van een kavel de kosten van mede-eigendom dragen a rato van de gemeenschappelijke delen verbonden aan zijn kavel.

Hij zal eveneens de verwarmingskosten, vóór de oplevering gemaakt, dienen te dragen vanaf de ondertekening van de aankoopakte en dit zowel voor zijn kavel als voor zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Deze verwarming heeft tot doel de vluigere woonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

Zolang niet alle privatieven voorlopig werden opgeleverd, dienen de eigenaars van de kavels welke wel reeds voorlopig werden opgeleverd, bij te dragen in de kosten van mede-eigendom in volgende verhouding : de gemeenschappelijke delen verbonden aan hun respectieve kavel(s) / het totaal van de gemeenschappelijke delen verbonden aan alle reeds voorlopig opgeleverde (en/of gebeurlijk door de promotor betrokken, uitgebaate of verhuurde) kavels.

De bouwheer bouwt de privatieven met het oog op de verkoop ervan. Tenzij de niet-verkochte privatieven door hem betrokken, uitgebaate of verhuurd worden, dient hij niet bij te dragen in de kosten van mede-eigendom betrekking hebbende op de niet-verkochte privatieven.

II. Oplevering.

1) Voorlopige oplevering.

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

bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

a) Voorlopige oplevering van de **privatieve delen of kavels**.

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel.

De koper kan, voor de voorlopige oplevering, beroep doen op een door hem gekozen architect. De kosten verbonden aan de tussenkomst van deze architect vallen ten laste van de koper.

De promotor vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

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

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de promotor het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

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

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

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

Als de koper het verzoekschrift van de promotor zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de promotor hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. Laat de koper ook dit gerechtsdeurwaardersexploot zonder gevolg, dan wordt hij geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden.

b) Voorlopige oplevering van de **gemeenschappelijke delen**.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor, de architect en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der mede-eigenaars mag worden bijgestaan.

Mocht de syndicus de promotor zijn, zal deze voor deze gelegenheid door een andere bijzondere mandataris vervangen worden. De vertegenwoordiger van de vereniging der mede-eigenaars zal deze bijzondere mandataris aanstellen.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De promotor vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

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

Een eventuele weigering van de syndicus-lasthebber van de vereniging der mede-eigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor te worden gericht vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de mede-eigendom om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

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

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van één der leden van de vereniging der mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de promotor de vereniging van mede-eigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

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

2) Definitieve oplevering.:

a) De definitieve oplevering van de **gemeenschappelijke delen**, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de promotor, de architect en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun middel of van buiten uit aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alléén een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De promotor vraagt de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de raad van de mede-eigendom met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan. Een eventuele weigering van de lasthebber der vereniging der mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor te worden betekend voor de afloop van de

termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de vereniging der mede-eigenaars om de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

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

Indien voor de geldigheid van de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen de syndicus is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de promotor aan de vereniging van mede-eigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de promotor bij de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

b) De definitieve oplevering van de **private delen of kavels**, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder a) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd. De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de promotor, de architect en de koper worden verricht. Alléén een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van het appartementsgebouw.

De promotor vraagt de definitieve oplevering der privé-delen schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvang toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de definitieve oplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de promotor om de definitieve oplevering van de kavels (privatieve delen) te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

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

3) Tienjarige aansprakelijkheid.

De aanvaarding van de werken zal gebeuren op het ogenblik van de voorlopige oplevering. Bijgevolg zal de voorlopige oplevering als aanvangspunt fungeren voor de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect.

III. Verbod te vervreemden en te hypothekeken.

De koper van de verschillende kavels van het gebouw zal de door hem

aangekochte kavels niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk- alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsovereenkomst, namelijk de betaling van de verkoopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde.

Hij zal de door hem aangekochte kavels niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de promotor en de grondeigenaars, welke deze toestemming slechts zullen verlenen tegen de delegatie van de ontleende sommen, die zullen moeten volstaan om het saldo van de verkoopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

IV. Kosten.

De kosten van aansluitings-, plaatsing-, huur- en abonnementskosten der nutsvoorzieningen waaronder : tellers (zowel privaat als gemeenschappelijk) van water, gas, elektriciteit, radio- en televisiedistributie, telefoon, alsmede de kosten van aansluiting op de riolering, zijn ten laste van de kopers.

De hogervermelde kosten zullen enkel ten laste worden gelegd van diegene die er het nut van heeft.

I. BASISAKTE

Artikel 1 : Beschrijving van de residentie "HET PANNENHUIS"

Op voormelde grond, zullen bouwwerken worden opgericht omvattende :

A) Een meergezinswoning, omvattende :

- a) op het gelijkvloers: twee (2) appartementen,*
- b) op de eerste verdieping: twee (2) appartementen,*
- c) op de tweede (tevens dak-) verdieping: één (1) appartement.*

B) Een garagecomplex achteraan het terrein, omvattende : vijf (5) garages.

In acht genomen hetgeen zopas gemeld zullen volgende kernen van mede-eigendom bestaan :

- één kern met betrekking tot **de grond** en meer in het algemeen met betrekking tot **al hetgeen gemeenschappelijk is en dienstig is aan gans de residentie 'HET PANNENHUIS'**, waarin alle privaatieve kavels gerechtigd zijn;
- één kern met betrekking tot **de appartementen van de meergezinswoning**, omvattende alles wat gemeenschappelijk en dienstig is aan de eigenaars/gebruikers van de appartementen gelegen in de meergezinswoning en waarin enkel de appartementen gerechtigd zijn;
- één kern met betrekking tot **de garages van het garagecomplex** omvattende alles wat gemeenschappelijk is en dienstig is aan de eigenaars/gebruikers van die garages en waarin enkel die garages gerechtigd zijn.

1.1. De gemeenschappelijke delen.

1.1.1. Omschrijving van het begrip 'gemeenschappelijke delen'.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals hierna vermeld aandelen verbonden in één of meerdere der hiervoor vermelde kernen. Deze aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in "**algemene gemeenschappelijke delen en bijzondere gemeenschappelijke delen**" al naar gelang deze delen respectievelijk slaan op de voormelde kern met betrekking tot de grond of de voormelde andere kernen.

Voormelde bijzondere gemeenschappelijke delen worden op hun beurt onderverdeeld in "*bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning*" en "*bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de garages van het garagecomplex*".

De algemene gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars/gebruikers van de residentie 'HET PANNENHUIS' en dienen tot het genot en gebruik van alle mede-eigenaars/gebruikers van de residentie 'HET PANNENHUIS'.

De bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars/gebruikers van de appartementen van de meergezinswoning en dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van hen.

De bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de garages van het garagecomplex behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars/gebruikers van de garages van het garagecomplex en dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van hen.

1.1.2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

- De **algemene gemeenschappelijke delen** omvatten alle delen verbonden aan of tot nut van de gehele residentie 'HET PANNENHUIS', de delen welke erbij horen of er deel van uitmaken. In die zin ook alle delen als gemeenschappelijk beschouwd door de wet en de gebruiken en welke niet in tegenstrijd zijn met onderhavige akte en aangehechte plannen.

Zo omvatten deze gemeenschappelijke delen in het algemeen en zonder dat dit beperkend weze : de gehele grondoppervlakte van de residentie "HET PANNENHUIS", tuin, de beplantingen, de afsluitingen, de paden, de oprit, de manoeuvreerruimte vóór het garagecomplex.

Opmerking :

De doornit naar het garagecomplex, en de manoeuvreerruimte vóór het garagecomplex zal niet mogen dienen als stapelplaats en/of staanplaats voor eender welke voertuigen of zaken.

► Behoren evenwel NIET tot de algemene gemeenschappelijke delen :

-- al hetgeen deel uitmaakt van de bijzondere gemeenschappelijke delen;

-- al hetgeen deel uitmaakt van de privatieve kavels.

- De **bijzondere gemeenschappelijke delen** omvatten onder meer volgende delen :

♦ Voor wat betreft *de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning*:

De bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning omvatten alle delen verbonden aan of tot nut van de appartementen, de delen welke erbij horen of er deel van uitmaken. In die zin ook alle delen als gemeenschappelijk beschouwd door de wet en de gebruiken en welke niet in tegenstrijd zijn met onderhavige akte en aangehechte plannen.

Zo omvatten deze bijzondere delen in het algemeen en zonder dat dit beperkend weze : de grondvesten, de gevels, de zij- en scheidingsmuren, de betonconstructies met de geraamten en de roosteringen, de dakconstructie, dakbedekking en/of platforms, de dakgoten, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit, alsmede hoofdmeters en bijhorigheden die met deze leidingen verband houden, de afvoerbuizen van sanitaire installaties, de verluchttingsinstallaties, de afleidingsbuizen van dak- en huishoudelijke waters naar de gemeenschappelijke verzamelplaats- en putten, de rioleringen, de sterfputten, de pompputten, de kokers waarin deze gemeenschappelijke afleidingsbuizen vervat zijn, de inkom en toegangen naar de appartementen, de lokalen voor meters en collectieve voorzieningen, trap en trappenhal, lift en liftkoker, de terrasconstructies van de appartementen, zolderruimte.

► Behoren evenwel NIET tot de gemeenschappelijke delen :

- al hetgeen deel uitmaakt van de privatieve kavels.
- al hetgeen deel uitmaakt van de algemene gemeenschappelijke delen.
- al hetgeen deel uitmaakt van de andere bijzondere gemeenschappelijke delen.

De hierna volgende lokalen zich bevindend in de meergezinswoning zijn gemeenschappelijke delen en dienen tot het gebruik en genot van de mede-eigenaars (of hun rechthebbenden) van de meergezinswoning, te weten onder meer:

- ter hoogte van het gelijkvloers:
 - ingangsdeur van het gebouw.
 - gang met tellerkast.
 - installatie voor parlo-/videofoon, bel en deuropener.
 - inkomdeur.
 - inkom en de gemeenschappelijke toegang tot de privatieven.
 - trappen en trappenhal.
 - lift en liftkoker.
- ter hoogte van de eerste en tweede verdieping:
 - gemeenschappelijke toegang tot de privatieven.
 - trappen en trappenhal.
 - lift en liftkoker.

♦ Voor wat betreft *de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de garages van het garagecomplex* :

De bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de garages van het garagecomplex omvatten alle delen verbonden aan of tot nut van de garages van het garagecomplex, de delen welke erbij horen of er deel van uitmaken. In die zin ook alle delen als gemeenschappelijk beschouwd door de wet en de gebruiken en welke niet in tegenstrijd zijn met onderhavige akte en aangehechte plannen.

Zo omvatten deze bijzondere delen in het algemeen en zonder dat dit beperkend weze : de grondvesten, de gevels, de zij- en scheidingsmuren, de betonconstructies met de geraamten en de roosteringen, de dakconstructie, dakbedekking en/of platforms, de dakgoten, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard, alsmede hoofdmeters en bijhorigheden die met deze leidingen verband houden, de afvoerbuizen, de afleidingsbuizen van dakwaters naar de gemeenschappelijke verzamelplaats- en putten en de rioleringen *evenals de ruimte palend achteraan rechts aan de garage '5', welke ruimte gebeurlijk dient te worden verkocht aan of ter beschikking dient te worden gesteld van de stroomleverancier voor een elektriciteitscabine.*

► Behoren evenwel NIET tot de gemeenschappelijke delen :

- al hetgeen deel uitmaakt van de privatieve kavels.
- al hetgeen deel uitmaakt van de algemene gemeenschappelijke delen.
- al hetgeen deel uitmaakt van de andere bijzondere gemeenschappelijke delen.

1.1.3. De lasten, kosten van onderhoud en herstelling van deze gemeenschappelijke delen worden geregeld in hoofdstuk IV van het Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierna alsmede in hetgeen hierna volgt.

Het aandeel van ieder privaatief deel in de gemeenschappelijke delen wordt bepaald rekening houdend met de waarde van het privaatief.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars (onder voorbehoud van de wettelijke uitzondering op dit unaniem akkoord, zoals voorzien in artikel 577-7 §3 van het Burgerlijk Wetboek), kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

1.2. Privatieve delen of kavels.

1.2.1. Omschrijving begrip 'privatieve delen of kavels'.

De hierna beschreven delen van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat deel of kavel genoemd.

1.2.2. Beschrijving en opsomming van de privatieve delen en van hun aandelen in de algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen.

1.2.2.0. Algemeen.

Deze beschrijving, die een lezing is van de aangehechte plannen, bevat enerzijds een beschrijving van alle privatieve delen waarvoor een bouwvergunning werd verleend, en anderzijds een verdeling onder alle privatieve delen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen van de gemeenschappelijke delen zullen nadien worden opgesomd in een samenvattende tabel.

1.2.2.1. MEERGEZINSWONING.

Bestaat uit vijf (5) appartementen, namelijk :

a) Het **appartement genaamd 'App. 1'**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bij vooraanzicht van het gebouw gelegen uiterst links en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom.

Inkomdeur, vestiaire, woonkamer met open keuken, hall, badkamer met enkelvoudige wastafel en ligbad, afzonderlijk water-closet, berging, twee slaapkamers met privaat genotsrecht van het ermede verbonden zijnde terras, tuinberging.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

-- honderd vier en vijftig / duizendsten (154/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-- honderd zes en tachtig / duizendsten (186/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning.

b) Het **appartement genaamd 'App. 2'**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bij vooraanzicht van het gebouw gelegen uiterst rechts en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom.

Inkomdeur, vestiaire, woonkamer met open keuken, hall, badkamer met enkelvoudige wastafel, ligbad en water-closet, berging, twee slaapkamers met privaat genotsrecht van het ermede verbonden zijnde terras, tuinberging.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

-- honderd vier en vijftig / duizendsten (154/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-- honderd zes en tachtig / duizendsten (186/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning.

c) Het **appartement genaamd 'App. 3'**, gelegen op de eerste verdieping, bij vooraanzicht van het gebouw gelegen uiterst links en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom.

Inkomdeur, vestiaire, woonkamer met open keuken, hall, badkamer met enkelvoudige wastafel en ligbad, afzonderlijk water-closet, berging, twee slaapkamers met privaat genotsrecht van het ermede verbonden zijnde balkon.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

-- honderd vier en vijftig / duizendsten (154/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-- honderd zes en tachtig / duizendsten (186/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning.

d) Het **appartement genaamd 'App. 4'**, gelegen op de eerste verdieping, bij

vooraanzicht van het gebouw gelegen uiterst rechts en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom.

Inkomdeur, vestiaire, woonkamer met open keuken, hall, badkamer met enkelvoudige wastafel, ligbad en water-closet, berging, twee slaapkamers met privaat genotsrecht van het ermede verbonden zijnde balkon.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

-- honderd vier en vijftig / duizendsten (154/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-- honderd zes en tachtig / duizendsten (186/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning.

d) Het **appartement genaamd 'App. 5'**, gelegen op de tweede (en tevens dak-) verdieping, en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom.

Inkomdeur, vestiaire, woonkamer met open keuken en berging, gang, badkamer met tweevoudige wastafel, ligbad en douche, drie slaapkamers waarvan twee met privaat genotsrecht van het ermede verbonden zijnde balkon, afzonderlijk water-closet.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

-- twee honderd en tien / duizendsten (210/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-- twee honderd zes en vijftig / duizendsten (256/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de appartementen van de meergezinswoning.

Opmerking :

Hogervermelde stedenbouwkundige vergunning vermeldt dat het plat dak op de tweede verdieping in geen geval mag ingericht worden als terras.

1.2.2.2. GARAGECOMPLEX.

Het garagecomplex bevindt zich achteraan het terrein en bestaat uit vijf (5) garages, namelijk:

Vijf (5) **garages**, op voormelde plannen genummerd '1', '2', '3', '4', en '5', en omvattende ieder :

♦ *voor wat betreft de garages '1', '2', '3' en '4' :*

- in privatieve en uitsluitende eigendom.

Garagepoort (kantelport) en de garageruimte zelf.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

-- drie en dertig/ duizendsten (33/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-- honderd negentig / duizendsten (190/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de garages van het garagecomplex.

♦ *voor wat betreft de garage '5' :*

- in privatieve en uitsluitende eigendom.

Garagepoort (kantelport), de garageruimte zelf en een toegangdeur.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

-- twee en veertig/ duizendsten (42/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

-- twee honderd veertig/ duizendsten (240/1.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen met betrekking tot de garages van het garagecomplex.

OPMERKINGEN :

► Volledigheidshalve wordt alhier herhaald met betrekking tot voormelde terrassen/balkons dat het gebruiksrecht ervan toebehoort aan de eigenaar/gebruiker van de privatieve kavel waarmede het betrokken terras

verbonden is, alsmede dat de bevoering en bekleding ervan privaat is, terwijl de terras-/balkonconstructie (waaronder begrepen de balustrades en zichtschermen) gemeenschappelijk is; dit alles zoals elders bepaald in onderhavige basisakte.

► De garages mogen vervreemd worden aan personen welke niet tevens eigenaar zijn/worden van een appartement.

► Met betrekking tot de doornit naar de achtergelegen garages en de vóór de garages gelegen manoeuvreerruimte, zijn de eigenaars/gebruikers van de garages, onverminderd al hetgeen hiervoor en hierna bepaald, ieder voor een gelijk vijfde deel, gehouden tot de verplichting van gewoon onderhoud en het dragen van de kosten ervan en tot de verplichting van herstelling van hetgeen door normale slijtage of door hun nalatigheid is teniet gegaan en het dragen van de kosten ervan.

De syndicus wordt gelast met de coördinatie en praktische uitwerking van voormelde onderhouds-, herstellings- en bijdrageverplichting.

1.2.2.4. TUININRICHTING EN HEMELWATERPUTTEN

De tuininrichting behoort tot de gemeenschappelijke delen van de residentie en dient op verantwoordelijkheid en kosten van alle mede-eigenaars te worden onderhouden.

Deze verplichting tot onderhoud slaat op de volledige tuininrichting van de residentie (zonder dat dit beperkend weze tevens daarin begrepen zijnde de stroken naast en achter het garagecomplex), ter uitzondering voor wat betreft de gedeelten van de tuin palend aan de achterzijde van de gelijkvloerse appartementen van de meergezinswoning waarop een privaat genotsrecht rust.

► Alhoewel, zoals hierboven vermeld, de tuininrichting behoort tot de gemeenschappelijke delen van de residentie, wordt de eigenaar/gebruiker van de appartementen 'App. 1' en 'App. 2', beiden gelegen op het gelijkvloers van de meergezinswoning, het privaat genotsrecht toegekend van de, voor wat betreft 'App. 1', aan de achterzijde van zijn kavel palend gedeelte van de tuin, en voor wat betreft 'App. 2', aan de achterzijde van zijn kavel palend gedeelte van de tuin evenals het gedeelte van de tuin naast zijn kavel, zoals aangeduid in groene kleur op de bijlage van plan nummer '1/4', met verplichting dit gedeelte van de tuin te onderhouden en de kosten van onderhoud ervan te dragen en te betalen. Het afsluiten van deze gedeelten van de tuin is verplichtend. Deze kunnen slechts afgesloten worden bij middel van afsluiting in groene Bekaertdraad. Andere afsluitingen zoals platen of houten panelen zijn niet toegelaten.

Het is de eigenaars/gebruikers van de gelijkvloerse kavels niet toegelaten enig bouwwerk of constructie te plaatsen in de tuin zonder daarvoor de nodige stedenbouwkundige voorschriften te hebben nageleefd.

► Alhoewel de hemelwaterputten, welke gelegen zijn in de voormelde gedeelten van de tuin waarvan het privaat genotsrecht is toegekend aan de eigenaars/gebruikers van de gelijkvloerse appartementen 'App.1' en 'App.2', behoren tot de gemeenschappelijke delen van de residentie, wordt de eigenaar/gebruiker van de appartementen 'App. 1' en 'App. 2', het privaat genotsrecht toegekend van de in zijn respectieve tuin gelegen hemelwaterput met inhoud, met verplichting deze te onderhouden en de kosten van onderhoud ervan te dragen en te betalen.

1.2.3. Onderdelen van privaatieve kavels.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven :

Binnen de kavel

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij

rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire- en verwarmingsinstallaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen.

1.2.4. Samenvattende tabel.

De voorafgaande beschrijving van de privatieve delen van de gebouwen althans wat de aandelen betreft van elk der privatieve bestanddelen in de gemeenschappelijke delen, wordt op een meer aanschouwelijke wijze herhaald en voorgesteld in het hierna gegeven overzicht.

Privatieven	Alg. gem. delen	Bijz. gem. delen appartementen	Bijz. gem. delen garages
App. 1	154	186	
App. 2	154	186	
App. 3	154	186	
App. 4	154	186	
App. 5	210	256	
Garage 1	33		190
Garage 2	33		190
Garage 3	33		190
Garage 4	33		190
Garage 5	42		240
TOTAAL	1.000	1.000	1.000

Artikel 2 : Voorbehoud bij gemeenmaking

De gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoopprijs van elk privaatief.

Anderzijds behoudt de promotor zich het recht voor de eventuele prijs te ontvangen door overname van muurgemeenschap van zijgevels.

Dit voorbehoud heeft enkel tot doel, de betaling te waarborgen van de vergoeding die de aanpalende eigenaars verschuldigd zijn wanneer zij willen mede-eigenaars worden van die muren.

De gebeurlijk op te trekken vergoeding zal uitsluitend toekomen aan de promotor.

Bijgevolg zal zelfde promotor :

- a) alleen kunnen overgaan tot de uitmeting, de inhoudsberekening en de vaststelling van de prijs van die muren ;
- b) deze prijs ontvangen.

Moest de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist worden voor het

vervolmaken van de bewerking, dan zullen zij kosteloos en op eerste verzoek alle nodige medewerking moeten verlenen op straf van schadevergoeding en intresten. Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de promotor kan deze laatste niet verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren en kan tegen hem niet ingeroepen worden bij een vordering in verantwoordelijkheid.

Artikel 3 : Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.

3.1. Algemeen

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke delen in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

3.2. Bijzondere.

Men leze al hetgeen hiervoor en hierna bepaald.

Artikel 4 : Volmacht.

4.1 De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de promotor, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de promotor om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de promotor om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen niet raken en om onder meer de wijzigingen/aanpassingen te laten vaststellen waarvan sprake hiervoor sub "D. BIJZONDERE VOORWAARDEN; I. Voorbehoud - Wijzigingen - Aanpassingen", zonder dat deze opsomming beperkend weze. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

4.2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROJECTBOUW BORGONJON", voornoemd en vertegenwoordigd als gemeld, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BOUWWERKEN BORGONJON", voornoemd en vertegenwoordigd als gemeld, verklaren als bijzondere lasthebber aan te stellen : ieder van hen, aan wie zij de macht verlenen:

-- om voor hen en in hun naam te verkopen, al of een deel van de privatieve kavels met toebehoren en aangehechte gemeenschappelijke delen, die bij onderhavige basisakte geschapen en ontstaan zijn en dit, in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen voor de prijzen, onder lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

-- om alle lastenkohieren te doen opstellen ; alle loten te vormen ; de oorsprong van eigendom vast te stellen ; alle verklaringen te doen alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

-- om de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

-- om het tijdstip van ingenottreding te bepalen ; de plaats, wijze en termijn voor

betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen ; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

-- om het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, zelfs bij niet-betaling van de koopprijs ; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

-- om van de kopers en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

-- om de optie tot aankoop te lichten welke de eigenaars van de grond aan de promotor-bouwheer elders in deze akte hebben toegekend met betrekking tot de grondaandelen, waarop de grondeigenaars zich het recht van natrekking niet voorbehouden hebben en ingevolge onderhavige akte worden verbonden aan de privatieven welke ingevolge de hoger beschreven verzaking aan het recht tot natrekking zullen toebehoren aan de bouwheer-promotor;

-- om ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

-- om ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

4.3 Mevrouw Christiana ROELANDS verklaart als bijzondere lasthebber aan te stellen :

a) Mevrouw Sandra THYSSEN, wonende te Sint-Laureins, Watervliet, Jeronimus Lauwerijnstraat 33;

b) Mevrouw Claudine DE GROEVE, wonende te Lochristi, Beervelde, Magretstraat 8;

c) de Heer Jelle DE VRIENDT, wonende te Evergem, Sleidinge, Polenstraat 146; kunnende ieder afzonderlijk optreden, met recht van indeplaatsstelling, aan wie zij volmacht geven :

-- om voor haar en uit haar naam te verkopen, geheel of een deel van de hiervoor beschreven grondaandelen in voormelde onroerende goederen waarop zij zich het recht van natrekking niet heeft voorbehouden, en dit in der minne, uit de hand, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die zij zal goedvinden;

-- om het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

-- om het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel en gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, zelfs bij niet-betaling van de koopprijs, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen, hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende

rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

-- om van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

-- om ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

-- om ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle pleegvormen te vervullen en/of daarvan ontslag en/of daarvan ontlasting te geven, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

4.4. De (toekomstige) mede-eigenaars geven door hun aankoop en/of aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de promotor, om met derden allerlei contracten te sluiten en alle akten (authentiek of onderhands) te ondertekenen waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, met betrekking tot voormeld onroerend goed, een recht van gebruik, huur, erfpacht, opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk deel van voormeld onroerend goed wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut of andere toeleveringsbedrijven; daarbij kan aan die derde tevens een recht van toegang, onder meer al over de gemeenschappelijke delen, worden verleend om het aldus afgestane deel te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

De (toekomstige) mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de promotor, om, in het licht van hetgeen zopas gemeld, de nodige grondafstanden te doen en alléén de prijs hiervoor te ontvangen.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I : Algemene uiteenzetting.

Artikel 5 : Statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd door de wet van twee juni tweeduizend en tien betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreffen . Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars, onder voorbehoud van de wettelijke uitzondering zoals omschreven in artikel 577-7 §3 van het Burgerlijk wetboek. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechten, zoals voor- en navermeld.

Artikel 6 : Tegenstelbaarheid.

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

Artikel 7 : Zetel, vermogen, verhaal.

7.1. Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van

ten minste één kavel ontstaat de 'Vereniging van mede-eigenaars van de residentie 'HET PANNENHUIS' te Eeklo, Brugse Steenweg 69' met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en het telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

7.2. De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO 0877.854.255. Alle documenten uitgaande van de vereniging moeten het ondernemersnummer vermelden.

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

7.4. Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 46 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK II Rechten en plichten.

Artikel 8 : Beschikking over gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke delen. De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier/vijfden van de stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 9 : Gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke delen mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

Artikel 10 : Beschikking over privaat delen.

Ieder eigenaar zal wat betreft de privaat delen die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder mede-eigenaar kan alle rechtsoverdrachten betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere privaat kavel bestemd tot bewoning, mag slechts door één familie/gezin worden betrokken.

Artikel 11 : Verbouwingen aan privaat delen.

11. 1. Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn privaat delen veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn

voor de gemeenschappelijke delen en voor de privatieve delen van de andere mede-eigenaars.

11.2. Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen of studio's, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en voor zover stedenbouwkundig toegelaten.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen, zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren ; hiervoor is ook een bijzondere toelating van drie/vierden van de stemmen in de algemene vergadering vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemeenschappelijke scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

11.3. De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 12 : Stijl en uitzicht.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het verandering van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privatieve delen, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Wat voor de ramen van een privatieve kavel wordt opgehangen, mag door de eigenaar/gebruiker van die kavel vrij worden gekozen mits dit de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw niet schaadt.

Artikel 13 : Gemeenschappelijke installaties.

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 14 : Persoonlijke leidingen.

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve delen. De draden/antennes mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphalen, behoudens toelating van de

algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering of gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 15 : Gebruik van privatieve delen.

15.1. De appartementen zijn uitsluitend voor bewoning of tot de uitoefening van een vrij beroep bestemd; een ander beroep in de appartementen kan enkel worden uitgeoefend, mits toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden van stemmen; evenwel mag in geen geval in het appartementsgebouw een handel gedreven worden of een beroep worden uitgeoefend dat enig gevaar of hinder inhoudt voor de andere mede-eigenaars/bewoners van het gebouw.

15.2. Het is de eigenaars/bewoners van de kavels op de verdiepingen verboden om achter de ramen van de voor- en/of achtergevel van hun respectieve kavels affiches of andere tekstdragers aan te brengen.

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

Ze 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 degene 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.

15.4. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

HOOFDSTUK III : Beheer van het complex.

Artikel 16: Organen.

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.

AFDELING I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 17: Begrip.

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

Artikel 18 : Gewone en bijzondere algemene vergadering.

- a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen.
- 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 19 : 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 20: 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 21: 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 26 Beraadslagingen -e) “Stemmen bij volmacht”.

Artikel 22: Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de laatste vijftien dagen

van de maand februari.

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 23: 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 24: 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 25: 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:

Indien de syndicus van wie zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

b) Secretaris:

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

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 26: Beraadslagingen.

26.a) De rechtsgeldigheid:

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

2) De algemene vergadering beraadslaagt ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

26.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.

26.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.

26.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

26.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.

26.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.

26.g) Schriftelijke besluitvorming:

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub 26.f) en 26.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.

26.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^o, 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 27: Rechtsgedingen.

27.1. 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.

27.2. 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.

27.3. 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 28 : Tegenwerpelijkheid.

28.1. 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 privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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

28.2. 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.

28.3. 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.

28.4. 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, en, met name, eventueel via een internetsite;

28.5. 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.

AFDELING II. DE SYNDICUS

Artikel 29 : 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 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 30 : Ontslag door de VME – 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 31: 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 32 : 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 33: Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

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

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

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

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

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

5° De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk

zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld; De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7° Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

9° Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

10° Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel

1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Artikel 34: 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 35: 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.

AFDELING III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 36: 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 trimestrieel 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 37 : Boekjaar.

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

AFDELING IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 38: Facultatief.

De algemene vergadering kan 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.

HOOFDSTUK IV : Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Artikel 39 : Verdeling lasten.

39.1. Onverminderd hetgeen elders in onderhavige akte is bepaald, worden de aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van algemene gemeenschappelijke delen gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de algemene gemeenschappelijke delen.

Onverminderd hetgeen elders in onderhavige akte is bepaald, worden de aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van bijzondere gemeenschappelijke delen gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in deze bijzondere gemeenschappelijke delen.

Uitzonderingen :

A. De eigenaars/gebruikers van de appartementen gelegen op het gelijkvloers dienen niet bij te dragen in het onderhoud en de herstelling/vernieuwing van de lift en de liftschacht met toebehoren. Hetzelfde zal gelden voor de verzekeringspremies die de lift rechtstreeks of onrechtstreeks betreffen of die voortvloeien uit de aanwezigheid van een lift in het appartementsgebouw.

Gemelde kosten dienen aldus gedragen en betaald te worden door de overige eigenaars/gebruikers der appartementen in verhouding tot de voornoemde aandelen van deze appartementen in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de meergezinswoning, waarbij evenwel voor deze verdeling als noemer zal gelden het getal zes honderd acht en twintig (628).

B. BIJDRAGE IN DE PROCEDUREKOSTEN EN ERELONEN VAN DE ADVOCaat

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

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

** Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.*

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

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

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

Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

39.2 De algemene vergadering, kan de hierboven vernoemde mede-eigenaars ertoe verplichten de hierboven vernoemde gemeenschappelijke delen te onderhouden voor zover deze het algemeen uitzicht van het complex betreffen en voor het geval de betrokken mede-eigenaars hieromtrent in gebreke blijven.

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

39.4. Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

39.5. Alle verplichtingen opgelegd in het kader van het Bodemsaneringsdecreet aan de eigenaar(s) met betrekking tot de hiervoor beschreven residentie, worden beschouwd als kosten betrekking hebbend op de hiervoor vermelde kern met betrekking tot de grond en dienen dienvolgens te worden gedragen en betaald door alle eigenaars in verhouding tot het aandeel van hun privaatief in de gemeenschappelijke delen, ter uitzondering van de kosten van de bodemattesten en ter uitzondering van de kosten veroorzaakt door vervuiling door toedoen van één of meerdere nieuwe verkrijgers/gebruikers.

Artikel 40 : Maatregelen door syndicus.

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 30.

Artikel 41 : Beslissing tot heropbouw en herstelling.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 42 : Andere werken.

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke delen, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

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 of noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Hij kan eveneens aan de rechter 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.

Artikel 43 : Toegang voor uitvoering werken.

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun privatieve delen voor elke herstelling of opkuis der gemeenschappelijke delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. In geval 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 privaat deel 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 privaat deel, 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 delen, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Artikel 44 : Belastingen.

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 45 : Aansprakelijkheid voor schade.

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikel 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke delen betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

Artikel 46 : Uitkering tegoeden.

Mochten sommen ontvangen worden voor gemeenschappelijke rekening uit hoofde van gemeenschappelijke delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 47 : Werk- en reservekapitaal.

47.1. Een provisie zal periodiek door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke delen, onderhoudskosten van de lift, verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag en de periodiciteit van deze provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan Belasting over de Toegevoegde Waarde.

47.2. De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap.

Artikel 48 : Gedwongen inning.

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier punten, waarbij iedere begonnen maand voor een volledige maand zal worden gerekend.

HOOFDSTUK V : Vervreemding, verhuring en dergelijke.

Artikel 49 : Inlichtingen door eigenaar.

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 50 : Vervreemding, regeling van schulden en tegoeden.

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot 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 privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve 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.

50.2. 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.

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

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

Artikel 51 : Toegang tot privaatief deel.

De bewoner die een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI : Verzekeringen en heropbouw.

Artikel 52 : Afsluiten verzekeringspolis.

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen als van de gemeenschappelijke delen, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor alle mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars, bewoners, huurders of burens jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 53 : Verhoogde premie.

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 54 : Aanwending uitgekeerd bedrag.

54.1. In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

54.2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

54.3. Onder de leiding van de syndicus wordt vooreerst de gemeenschappelijke delen heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve delen die een uniform uitzichtvereisten of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve delen. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve delen dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

54.4. Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen, indien daartoe werd beslist.

54.5. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 55.

HOOFDSTUK VII: Ontbinding en vereffening.**Artikel 55 : Ontbinding.**

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

55.2. 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.

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

Artikel 56 : Voortbestaan.

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 57 : Vereffenaars.

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

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

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 58 : Afsluiting vereffening.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, 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.

HOOFDSTUK VIII : Huishoudelijk reglement.

Artikel 59 : Vaststelling huishoudelijk reglement.

59.1. 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 voor.

59.2. 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.

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

HOOFDSTUK IX : Diverse bepalingen.

Artikel 60 : Keuze van woonplaats.

60.1. 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.

60.2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 61 : Vertaling.

Indien de huidige akte met haar aangehechte stukken zou vertaald worden, zal de vertaling slechts waarde van inlichting hebben; in geval van tegenspraak tussen de twee teksten is alleen de notariële akte bindend.

KOSTEN VAN DE BASISAKTE - POSTINTERVENTIEDOSSIER

De kosten van onderhavige basisakte maken de eerste gemeenschappelijke last uit; deze last zal verdeeld worden tussen elke privatieve kavel overeenkomstig hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De expeditie van deze basisakte zal afgeleverd worden aan de syndicus van het gebouw om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap. Hetzelfde geldt voor wat betreft het postinterventiedossier.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De comparanten, deze die het aangaat vertegenwoordigd als gemeld, ontslaan bij deze uitdrukkelijk de Hypotheekbewaarder tot het nemen en er ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte, om welke reden het ook mocht zijn.

BEVESTIGING IDENTITEIT

a) De werkende Notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de werkende Notaris op zicht van de door de wet vereiste bescheiden dat de identiteit van de partijen overeenkomt met bovenstaande vermelding.

SLOTBEPALINGEN

1) De comparanten erkennen dat de werkende Notaris hen 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 bedingen, vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De Notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

2) a) De comparanten erkennen ieder, een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op één en twintig oktober laatstleden. De comparanten verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

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

c) De gehele akte werd door ons werkende Notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Voor zover aan onderhavige akte stukken worden bijgevoegd, werd al hetgeen hiervoor vermeld sub 2) a), b) en c) eveneens gedaan met betrekking tot voormelde bijgevoegde stukken.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Evergem, Ertvelde.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, deze die het aangaat handelend als gemeld, getekend met Ons, Notarissen.

Volgen de handtekeningen: Geregistreerd Kantoor Lochristi de 7 nov.2005, boek 222, blad 72, vak 19. achttien rollen, geen verz. Ontvangen: vijftwintig euro (25,00 EUR) De Eerstaanwezend Inspecteur, R.BUYDAERT

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT

Residentie Het Pannenhuis

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 1

Alle reglementen betreffende de inwendige orde, vervat in de basisakte zijn van kracht en worden aangevuld met onderstaande artikels.

Art. 2

De gebruikers van het gebouw zullen dat doen als “zorgzame huisvader”. Zij zullen ervoor zorgen dat de rust van het gebouw, noch door henzelf, noch door de personen voor wie zij instaan, verstoord wordt.

Art. 3

Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio-, televisie- en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen.
Tussen 22 uur en 7 uur mag geen lawaai de rust verstoren.

Art. 4

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Op de terrassen mogen geen onwelriekende stoffen of vuilnis geplaatst worden, noch zaken die het uitzicht van het gebouw benadelen zoals daar zijn kasten, schotelantennes, fietsen, e.d. Ook mag er geen was over de terrasleuning gehangen worden.

Art. 5

De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. Het is onder andere verboden er (brom)fietsen, kinderwagens of boodschappenwagens te stallen. Er mogen ook geen huishoudelijke of andere werken worden uitgevoerd.

Art. 6

In de gemeenschappelijke ruimten en in de lift mag niet gerookt worden. Niet vergezeld kinderen, minder dan 12 jaar, mogen de lift niet gebruiken. Elke gebruiker zorgt ervoor de lift netjes te houden en niet te misbruiken. Lift en trap mogen niet gebruikt worden om te verhuizen.

Art. 7

Iedere bewoner zet zijn eigen vuilnis buiten op de ophaaldagen van de gemeente.

Art. 8

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd. Indien evenwel deze dieren stoornis veroorzaken kan deze gedoogzaamheid worden ingetrokken.
Huurders moeten evenwel steeds een geschreven goedkeuring van hun verhuurder hebben.

Art. 9

Als de lift blokkeert, blijf kalm en gebruik de noodbel; bij gebrekkige werking verwittig de brandweer op noodnummer 100 of 112 of de

syndicus (09/377.38.36 of 0486 24 17 19).

Art. 10

Het is ten strengste verboden in het gebouw en in de garages, hinderlijke, ontvlambare, ontplofbare, geur verspreidende of andere gevaarlijke stoffen binnen te brengen.

Art. 11

De achterliggende garages mogen enkel dienen tot parking van voertuigen, niet tot werkplaats.

Art. 12

Sigarettenpeuken mogen niet worden achtergelaten op de voorliggende parkeerstroken of in de gemeenschappelijke tuingedeelten.

Overtredingen tegen dit reglement, of eventuele misbruiken, kunnen aan de syndicus meegedeeld worden : IMMO VAN DE WOESTIJNE, Molenstraat, 28 EEKLO Tel. 09/377.38.36 of beheer@immovdw.com

Voormelde statuten, met inbegrip van het reglement van inwendige orde werden, conform de wet op de mede-eigendom van twee juni tweeduizend en tien, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 9 april 2012; aangepast aan de nieuwste wetswijzigingen op 15 mei 2012 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van