

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

**RESIDENTIE THOROUGHLY
Stationsstraat 155-157**

9890 ASPER (Gavere)

Ondernemersnummer : KBO 0897.044.394.

Heden, drie april tweeduizend en acht.

Verscheen voor mij, Pieter VAN ONGEVAL, notaris te Wortegem-Petegem.

De commanditaire vennootschap op aandelen "HANDRI", met maatschappelijke zetel te 9750 Zingem, Deinse Baan 10, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0467.897.415, waarvan het vennootschapsdossier wordt gehouden op de Rechtbank van Koophandel te Oudenaarde. Oppericht ingevolge akte verleden voor notaris Van Innis François te Zingem op één december negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftien december daarna onder nummer 991215-439, zoals gewijzigd ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op negentien oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna onder nummer 06165668.

Hier vertegenwoordigd door de heer Van Meirhaeghe Stefan, nationaal nummer 680712.151.93, wonende te 9750 Zingem-Ouwegem, Deinse Baan 10.

Handelend overeenkomstig artikel 16 van de huidige statuten, in zijn hoedanigheid van statutair zaakvoerder, daartoe benoemd in hoger genoemde oprichtingsakte.

Hierna genoemd "**de bouwheer**".

I. ALGEMENE INLICHTINGEN

1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

De commanditaire vennootschap op aandelen "HANDRI" is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen, te weten:

GEMEENTE GAVERE, zesde afdeling, ASPER

1. Een af te breken woning met aanhorigheden en grond, **Stationsstraat 159**, ten kadaster gekend volgens kadastrale legger en titel sectie A nummer 598/H met een oppervlakte volgens kadastrale legger van één are zevenenveertig centiaren (1a 47ca).

2. Een perceel grond met gedeeltelijk afgebroken bedrijfsgebouw, **Stationsstraat +159**, ten kadaster gekend volgens kadastrale legger en titel sectie A nummer 598/V met een oppervlakte volgens kadastrale legger van negenenzestig aren drie centiaren (69a 03ca).

Voorschreven goederen staan afgebeeld op een metingsplan, opgemaakt door Michels Eric, beëdigd landmeter-expert te Gavere, op veertien december tweeduizend en twee.

Op voorschreven plan hebben de goederen een gezamenlijke oppervlakte van zeventig aren achtenvijftig centiaren en zesenzeventig vierkante decimeters.

Een exemplaar van dit plan wordt, na ondertekening «ne varietur» door de verschijner en de notaris aan deze akte gehecht en wordt ermee aangeboden ter registratie.

De bouwheer is voornemens op de hoger beschreven gronden, na sloping van de bestaande woning, een appartementencomplex op te richten, bestaande uit vier appartementsgebouwen, een gebouw bestemd voor kantoren en parkeergarages en vierenvijftig autostaanplaatsen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen behoorden oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan de De Rycke 1/ Huibrecht Hendrik Oscar te Gavere, 2/ Norbertus Cyriel te

Gavere, 3/ Renaat Freddy te Gavere, 4/ Frieda Julia, echtgenote Van Meirhaeghe Etienne, te Zingem, 5/ Edieth Anna, echtgenote Hayes Joseph, te Crakaig (Ierland), 6/ Robert Oscar Felix, echtgenoot Lambelein Marie-Louise, te Chauffry (Frankrijk) en 7/ Willy Jules, echtgenoot Moons Carolina, te Zwolle (Nederland),

- deels om ze geërfd te hebben in de nalatenschappen van hun ouders, de echtgenoten Karel De Rycke-Van Den Broeke Irma, respectievelijk overleden op drieëntwintig februari negentienhonderd vijftig en op tweeëntwintig januari negentienhonderd vijfenzeventig;

- deels ingevolge akte ruiling met de echtgenoten Theophilus De Rycke-Schelestraete Augusta, samen te Asper, verleden voor notaris Verstraeten Antoine te Gavere op achttien februari negentienhonderd achtenvijftig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op acht maart daarna boek 2298 nummer 4.

Hoger genoemde consoorten De Rycke hebben voorschreven goederen ingebracht bij de oprichting van de naamloze vennootschap "DERCO INTERNATIONAL", opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Van Hoorebeke Jean-Louis te Gent op achtentwintig april negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op negentien mei daarna boek 2157 nummer 10.

De naamloze vennootschap "DERCO INTERNATIONAL" heeft voorschreven goederen verkocht aan de commanditaire vennootschap op aandelen "HANDRI" ingevolge akte verleden voor notaris Van Innis François op éénentwintig april tweeduizend, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zevenentwintig april daarna boek 7922 nummer 13.

2. BODEMSANERINGSDECREET

A/ De bouwheer verklaart dat er op het perceel sectie A nummer 598/H dat het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn 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, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De bouwheer verklaart vóór het opstellen van onderhavige akte een bodemattest te hebben aangevraagd voor het perceel sectie A nummer 598/H, hetwelk werd afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) op één november tweeduizend en zeven (referte R-1553659/1 A-682631), overeenkomstig artikel 36, § 1 van genoemd Decreet.

Het bodemattest voor het perceel sectie A nummer 598/H bepaalt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be."

B/ De bouwheer verklaart dat er op het perceel sectie A nummer 598/V dat het voorwerp is van onderhavige akte, een inrichting gevestigd was of een activiteit werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De bouwheer verklaart dat hij de verplichtingen opgelegd door de artikelen 37 tot en met 40 van het Bodemsaneringsdecreet is nagekomen. Dit betekent dat:

- een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Diepsonderingen & funderingsadvies

H.Verbeke', erkend bodemsaneringsdeskundige, kantoor houdende te 8880 Sint-Eloois-Winkel, t'Lindeke 13;

- de bouwheer zijn bedoeling om tot overdracht over te gaan aan de OVAM heeft gemeld per aangetekend schrijven met postdatum van éénendertig december tweeduizend en zeven;

- bij dit zelfde schrijven een verslag werd gevoegd van het oriënterend bodemonderzoek;

- de zestig dagen na de melding van de overdracht aan de OVAM verstreken zijn en de OVAM binnen die termijn geen aanmaning heeft gedaan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren;

De bouwheer verklaart vóór het opstellen van onderhavige akte een bodemattest te hebben aangevraagd voor het perceel sectie A nummer 598/V, hetwelk werd afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) op veertien januari tweeduizend en acht (referte A-724934 D-12545), overeenkomstig artikel 36, § 1 van genoemd Decreet.

Het bodemattest voor het perceel sectie A nummer 598/V bepaalt:

“ **1. Kadastrale gegevens**

datum toestand op: 01.01.2007

afdeling: 44003 GAVERE 6 AFD/ASPER/

straat + nr: STATIONSSTR +159

sectie: A

nummer: 0598 V

oppervlakte: 0ha 69a 3ca

2. Identiteit eigenaar en/of gebruiker

Eigenaar: Gebruiker

HANDRI CVA HANDRI CVA

DEINSE BAAN 10 DEINSE BAAN 10

9750 OUWEGEM 9750 OUWEGEM

3. Gegevens betreffende de bodemkwaliteit

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

3.1 Uitspraak historische bodemverontreiniging

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 18.12.2007, worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtsreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormeld rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzing dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

3.2 Uitspraak gemengde bodemverontreiniging

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 18.12.2007, worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtsreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormeld rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzing dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

3.3 Documenten betreffende historische bodemverontreiniging

DATUM: 18.08.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Stationsstraat 159 te 9890 Asper + fax '21/09/00'

AUTEUR: Diepsonderingen & advies H. Verbeke bvba

DATUM: 18.12.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5F, Stationsstraat 159 te 9890 Gavere-Asper (rapport 07136kcobo)

AUTEUR: Diepsonderingen & advies H. Verbeke bvba

3.4 Documenten betreffende gemengde bodemverontreiniging

DATUM: 18.08.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Stationsstraat 159 te 9890 Gavere-Asper + fax '21/09/00'

AUTEUR: Diepsonderingen & advies H. Verbeke bvba

DATUM: 18.12.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5F, Stationsstraat 159 te 9890 Gavere-Asper (rapport 07136kcobo)

AUTEUR: Diepsonderingen & advies H. Verbeke bvba

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen:

1. Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, §1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2. Gelieve een wijziging van de identiteit van de eigenaar of gebruiker aan de OVAM mee te delen met vermelding van ons kenmerk.
3. Voor inlichtingen kunt u steeds terecht op www.ovam.be
4. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be"

De bouwheer verklaart met betrekking tot boven genoemde percelen, buiten het hierboven vermelde, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De toekomstige kopers nemen de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en de grondeigenaar zal hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

3. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

De gemeente Gavere heeft bij schrijven van zeventwintig november tweeduizend en zeven meegedeeld dat:

1.1.1. De onroerende goederen gelegen zijn in het gewestplan 'Oudenaarde' met als bestemming : woongebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's;

1.1.1.1. Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar.

1.2.4. Het onroerend goed is begrepen in volgende bouwverordeningen:

- 01/10/2004: algemeen besluit van de Vlaamse Regering inzake hemelwaterputten;
- 02/02/1996: vergunningsplicht reliëfwijziging;
- 29/04/1997: algemeen besluit van de Vlaamse Regering inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- 30/06/2003: nieuwe bouwverordening met betrekking tot beplantingen;
- 08/07/2005: openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

1.5. Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd:

- 01/08/1958: vergunning voor het bouwen van een kippenhok, dossiernummer gemeente 44020/4877/B/1958/239, referentie arohm 010/726;
- 01/09/1959: vergunning voor het uitbreiden van een broeierij, dossiernummer gemeente 44020/4877/B/1959/264, referentie arohm 10/010/754;
- 18/04/1966: vergunning voor het uitbreiden van een nijverheidscomplex, dossiernummer gemeente 44020/6838/B/1966/6009, referentie arohm AM/IDW/10010/1042;
- 11/06/1976: vergunning voor de opslagplaats van tweedehandsvoertuigen, dossiernummer gemeente 44020/7023/B/1976/6022, referentie arohm AM/AM/44003/1534;
- 07/10/1999: vergunning voor het slopen van een kippenstal, dossiernummer gemeente 44020/4877/B/1999/93, referentie arohm 8/44020/936/3;
- 19/10/2001: vergunning voor het slopen van een kippenstal, dossiernummer gemeente 44020/4877/B/2001/81;
- 05/05/2006: weigering vergunning voor het bouwen van een woningcomplex en het verbouwen van kippenstallen tot woningen + het slopen van een woning en kippenstal, dossiernummer gemeente 44020/4877/B/2005/222, referentie arohm 8.00/44020/936.7;
- 28/02/2007: vergunning voor het bouwen van een woningcomplex met commerciële ruimtes, dossiernummer gemeente 44020/4877/B/2006/192, referentie arohm 8.00/44020/936.9.

2.1. Voor zover bekend werd er met betrekking tot het onroerend goed een milieuvergunning afgeleverd en is de volgende inrichting vergund: pluimveebedrijf, vergund tot 28 april 2008.

2.3. De gemeente beschikt voor het onroerend goed over een attest van het OVAM-register van verontreinigde gronden.

2.4. Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO). De volgende inrichting of activiteit is of werd geëxploiteerd: vlareborubrieken: 17.3.6.2.a+ 44.3.

3.1. Het onroerend goed is gelegen in een woningbouwgebied.

6.1. Op het onroerend goed is de volgende gemeentebelasting van toepassing: belasting op tweede verblijven.

Ondergetekende notaris verklaart:

- dat de gemeente Gavere op heden nog niet beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;
- dat voor hoger beschreven goederen hierboven vernoemde stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd;
- dat voor hoger genoemde onroerende goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 146 of 149 tot en met 151 (inzake de verplichting tot uitvoering van herstelmaatregelen) van het Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig en iedere in de zaak gewezen beslissing, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift;

De verschijner verklaart op de hoogte te zijn van artikel 99 van het decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, dat luidt als volgt:

“ § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking heeft op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en §2 van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4° wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrain, in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/ of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

II. BASISAKTE

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de bouwheer, een gedeelte van het onroerend geheel, bestaande uit twee appartementsblokken en elf autostaanplaatsen, op een oppervlakte van elf aren zeventig centiaren en zesenvoertig vierkante decimeters (11a 70ca 46dm²) zoals weergegeven op het metingsplan, opgemaakt door Michels Eric, beëdigd landmeter-expert te Gavere, op negentien maart tweeduizend en acht, hetwelk na ondertekening «ne varietur» door de verschijner en de notaris aan deze akte gehecht wordt en ermee wordt aangeboden ter registratie, te stellen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9, 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat delen, die uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn, en een aantal gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een ideële fractie die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van mede-eigenaars.

De gemeenschappelijke gedeelten zijn verdeeld in duizend duizendsten (1000/1000sten). De gemeenschappelijke gedeelten blijven in een gedwongen onverdeeldheid en vormen een onafscheidelijke bijhorigheid van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

De privaat kavels zullen als aanhorigheid een fractie van de gemene delen waaronder de grond, bevatten. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden.

Door de wilsuiving van de verschijner die voorafgaat wordt er een **vereniging van mede-eigenaars** opgericht met benaming “**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Thoroughly te Gavere (Asper)**”, met zetel te 9890 Gavere, Stationsstraat 155. De vereniging van mede-eigenaars zal haar rechtspersoonlijkheid verwerven na de overschrijving van huidige akte en door de overdracht of de toekenning van één kavel.

Er wordt hierna een **reglement van mede-eigendom** opgemaakt. Dit reglement vormt samen met de basisakte de statuten van het gebouw.

Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Door hun overschrijving op het hypotheekkantoor zijn de statuten tegenstelbaar aan elke derde. Elke 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.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een **reglement van orde**, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

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 bijeengeroepen is. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

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

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

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

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

1. AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

A. de plannen van het gebouw, opgemaakt door Architect MARTENS Dirk, te 9750 Zingem, A. Amelotstraat 36, namelijk:

PLAN 03/339/B01: vergunningsaanvraag, bestaande toestand, inplantingsplan, liggingsplan en omgevingsplan;

PLAN 03/339/B02: bouwaanvraag, nieuwe toestand, ligging, omgeving, inplantingsplan, terreinprofiel;

Twee PLANNEN 03/339/BO3-bis:

1) mogelijke indeling gelijkvloers als 2 woningen

- plan

- NO-gevel

2) mogelijke indeling als commerciële ruimte;

PLAN 03/339/BO4: grondplannen nieuwe toestand, tweede verdieping, zolderplan;

PLAN 03/339/BO5: nieuwe toestand, gevels, Noord-West-gevel, Zuid-Oost-gevel, Noord-Oost-gevel, Zuid-West-gevel;

PLAN 03/339/BO6: snedes nieuwe toestand, snede AA en snede BB.

B. de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Gavere op achtentwintig februari tweeduizend en zeven (dossiernummer: 2006/192-Ref. ROHM 8.00/44020/936.9);

Al deze documenten zullen aan onderhavige akte gehecht blijven en er integrerend deel van uitmaken. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden, het één in functie van het andere.

De bouwheer verklaart dat de gebouwen werden opgericht volgens de hieraan gehechte en door de overheid goedgekeurde plannen met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek behalve enkele lichte afwijkingen die hij om praktische redenen zal aanbrengen en dewelke de stabiliteit en het goed uitzicht van de gebouwen niet mogen schaden. De wijzigingen zullen duidelijk voorkomen op de uitvoeringsplannen die in ieder geval zullen medegedeeld worden aan de toekomstige eigenaars van de privatieven. In geval van tegenstrijdigheid tussen de thans goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, krijgen de uitvoeringsplannen voorrang.

De werkelijk uitgevoerde maten kunnen verschillen van de maten op de plannen aangezien er gewerkt wordt met brute materialen zoals baksteen en beton. Geen enkel eventueel verschil tussen de werkelijke afmetingen en deze aangegeven op de plannen, zal tot enig verhaal of schadeloosstelling aanleiding geven.

Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn nooit in de prijs inbegrepen.

De bouwheer verklaart uitdrukkelijk dat de afwijkingen van de uitvoeringsplannen ten opzichte van de goedgekeurde plannen slechts kleine details betreffen, en verbindt er zich tegenover de toekomstige kopers toe, mocht dit vereist zijn, de nodige regularisaties te bekomen voor de afwijkingen.

2. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Het onroerend geheel wordt gevormd door twee appartementsblokken, elk bestaande uit een gelijkvloers en drie verdiepingen, gelegen aan de Stationsstraat 155-157.

In elke appartementsblok bevinden zich op het gelijkvloers twee commerciële ruimtes/appartementen en op de eerste en de tweede verdieping twee appartementen.

Op de derde verdieping bevindt zich in elke appartementsblok een ruimte behorende tot de appartementen die zich op de tweede verdieping bevinden. Vooraan aan de appartementsblokken bevinden zich acht afzonderlijk te verkopen parkeerplaatsen, achteraan drie

waarvan één mee verkocht dient te worden met appartement B. 1.2. en de andere twee afzonderlijk te verkopen zijn.

3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gedwongen onverdeeldheid omvat: de grond, de voortuinen, het dak, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren en vloerdekken die een privaat gedeelte scheidt van een ander privaat of van de gemeenschappelijke gedeelten, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard onder meer voor water, gas, elektriciteit en riolering (behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen), en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zijn gemeenschappelijk:

DE ELF AUTOSTAANPLAATSEN:

Elf autostaanplaatsen genummerd van één tot en met elf, waarvan er zich acht in de voortuinstrook bevinden en drie achteraan blok B gelegen, zoals afgebeeld op hoger bedoelde plannen, met dien verstande dat het exclusief genotsrecht van ieder van deze standplaatsen privaat is

DE VIER BINNENTUINEN:

Vier binnentuinen, gelegen achteraan blok A en blok B, in het verlengde van de appartementen A.O.1, A.O.2, B.O.1 en B.O.2 zoals afgebeeld op hoger bedoelde plannen.

Voor iedere van deze autostaanplaatsen en binnentuinen wordt een exclusief genotsrecht toegekend, dat bij de akten van vervreemding zal toegewezen worden door de bouwheer. Dit exclusief genotsrecht zal uitsluitend kunnen gewijzigd worden mits een drie/vierde meerderheid van stemmen op de algemene vergadering. De autostaanplaatsen en binnentuinen zullen onderhouden moeten worden door de genietter van het exclusief genotsrecht.

Verder zijn gemeenschappelijk: de paden naar de ingangen van de gebouwen, de ingangen van de gebouwen met de deuren, de inkomhallen en gangen, de tellerlokalen, de volledige liftinstallaties (lift, liftschachten, bedrading en alle toebehoren), de trappenhallen met de trappen en de lichtkoepels.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten, wordt bepaald rekening houdend met de respectievelijke oppervlakte en de waarde ervan.

4. VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de bouwheer, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken 1/ voor de gemeenmaking van de gevelmuren en hun bijhorigheden en 2/ voor de afstand van een deel van de voortuin. Hij krijgt hierbij onherroepelijk volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

Dit voorbehoud kan de nieuwe mede-eigenaars niet ontslaan van de verplichting bij te dragen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van het gebouw vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

5. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

I. GELIJKVLOERS, EERSTE, TWEEDE EN DERDE VERDIEPING:

In het gedeelte van het complex, gelegen rechts, verder blok A genoemd: twee commerciële ruimten (eventueel appartementen) en vier appartementen.

In het gedeelte van het complex, gelegen links, verder blok B genoemd: twee commerciële ruimten (eventueel appartementen) en vier appartementen.

De termen “rechts” en “links” beduiden de situatie ter plaatse wanneer men het complex bekijkt met de rug naar de straat.

De appartementen worden aangeduid door een nummer, bestaande uit een letter, gevolgd door twee cijfers waarbij:

- de letter de horizontale ligging van het appartement aanduidt, namelijk letter A voor de appartementen in blok A en letter B voor de appartementen in blok B.
- het eerste cijfer de verdieping aanduidt, waarop desbetreffend privaatief appartement zijn ingangdeur heeft;
- het laatste cijfer de volgorde aanduidt, waarop desbetreffend privaatief appartement zijn ingangdeur heeft, zoals aangegeven op de bouwplannen.

Aldus zijn er op deze verdiepingen volgende privatieven:

HET EXCLUSIEF GENOTSRECHT VAN DE ELF AUTOSTAANPLAATSEN,

zoals aangeduid op de plannen, met voor ieder van deze standplaatsen zes duizendsten (6/1000sten) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

VIER COMMERCIELE RUIMTEN/APPARTEMENTEN:

1. COMMERCIELE RUIMTE/APPARTEMENT A.O.1, in blok A, op het gelijkvloers, links vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-ten privaatieve titel: het exclusief genotsrecht van de binnentuin, gelegen in het verlengde van het privaatief;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënnegentig duizendsten (93/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2. COMMERCIELE RUIMTE/APPARTEMENT A.O.2, in blok A, op het gelijkvloers, rechts vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-ten privaatieve titel: het exclusief genotsrecht van de binnentuin, gelegen in het verlengde van het privaatief;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesennegentig duizendsten (96/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

3. COMMERCIELE RUIMTE/APPARTEMENT B.O.1., in blok B op het gelijkvloers, links vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-ten privaatieve titel: het exclusief genotsrecht van de binnentuin, gelegen in het verlengde van het privaatief;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënnegentig/duizendsten (93/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

4. COMMERCIËLE RUIMTE/APPARTEMENT B.O.2, in blok B op het gelijkvloers, rechts vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-ten privatieve titel: het exclusief genotsrecht van de binnentuin, gelegen in het verlengde van het privaat, en van de autostaanplaats nummer 15;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en twee/duizendsten (102/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

ACHT APPARTEMENTEN

5. APPARTEMENT A.1.1., in blok A, op de eerste verdieping, links vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten (66/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

6. APPARTEMENT A.1.2., in blok A, op de eerste verdieping, rechts vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten (66/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

7. APPARTEMENT B.1.1., in blok B, op de eerste verdieping, links vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten (66/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

8. APPARTEMENT B.1.2., in blok B, op de eerste verdieping, rechts vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, twee slaapkamers, een berging, een toilet en een terras aan de achterkant;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten (66/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

9. APPARTEMENT A.2.1., in blok A, op de tweede en de derde verdieping, links vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de tweede verdieping: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, één slaapkamer, een berging, een toilet, een terras aan de achterkant en aan de slaapkamer en de trap leidende naar de derde verdieping;

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de derde verdieping: een mezzaninekamer

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig duizendsten (73/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

10. APPARTEMENT A.2.2., in blok A, op de tweede en de derde verdieping, rechts vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de tweede verdieping: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, één slaapkamer, een berging, een toilet, een terras aan de achterkant en aan de slaapkamer en de trap leidende naar de derde verdieping;

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de derde verdieping: een mezzaninekamer
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig duizendsten (73/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

11. APPARTEMENT B.2.1., in blok B, op de tweede en de derde verdieping, links vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de tweede verdieping: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, één slaapkamer, een berging, een toilet, een terras aan de achterkant en aan de slaapkamer en de trap leidende naar de derde verdieping;

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de derde verdieping: een mezzaninekamer
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig duizendsten (73/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

12. APPARTEMENT B.2.2., in blok B, op de tweede en de derde verdieping, rechts vanaf de Stationsstraat gezien, omvattend:

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de tweede verdieping: de inkomhall met de inkomdeur en de vestiare, een woonkamer met keuken, een badkamer, één slaapkamer, een berging, een toilet, een terras aan de achterkant en aan de slaapkamer en de trap leidende naar de derde verdieping;

-in privatieve en uitsluitende eigendom op de derde verdieping: een mezzaninekamer
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig duizendsten (73/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

II. OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het privaat met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet-dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters, de tussendeuren, de inkomdeuren van de private kavels, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire- en verwarmingsinstallaties, het pleisterwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel.

Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend door deze kavel gebruikt wordt, is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings-, telefoon- en televisieleidingen, meters en kabels, de deurbel, de parlofoon en de brievenbus.

III. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten een onbetwistbare wettelijke basis te geven, doen de huidige eigenaar en de toekomstige eigenaars van privatieve gedeelten, door de enkele verwerving ervan, afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

1. het privaat gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom heeft;
2. de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten met betrekking tot zijn privaat gedeelte.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel, mits overeenkomstige afstand van de rechten door de andere.

IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

Algemeen

Door de juridische verdeling in privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels alsook ten aanzien van de gemeenschappelijke delen. Deze erfdiensbaarheden 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.

Vestiging erfdienstbaarheid van overgang

Ten voordele van de autostaanplaatsen 15, 16 en 17 wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van overgang gevestigd op de resterende eigendom van de bouwheer om de toegang met personenvervoer te verzekeren tot de Stationsstraat. De ligging van deze erfdienstbaarheid mag bepaald worden door de bouwheer of zijn rechtverkrijgenden. Het is de gebruikers van voornoemde autostaanplaatsen verboden enig voorwerp achter te laten op deze toegang, er auto's te parkeren of hinder te veroorzaken voor de andere gebruikers ervan.

V. EERSTE SYNDICUS

De bouwheer duidt op het ogenblik van de eerste verkoop de eerste syndicus aan, wiens mandaat een einde zal nemen bij de eerste algemene vergadering. Bij gebrek daaraan kan iedere mede-eigenaar de rechter verzoeken een syndicus te benoemen.

De eerste algemene vergadering, die zal worden gehouden binnen de drie maanden nadat de helft van de aandelen bij authentieke akte verkocht zullen zijn, benoemt de nieuwe syndicus.

VOLMACHT

De commanditaire vennootschap op aandelen "HANDRI", vertegenwoordigd als hoger vermeld, hierna ook "de lastgever" genoemd, verklaart als bijzondere lasthebber aan te stellen, met macht om afzonderlijk te handelen:

- mevrouw HUYSEGOMS Anne-Marie, wonende te 9750 Zingem-Ouwegem, Deinse Baan 10;

Wie zij gelast om voor haar en uit haar naam:

-te verkopen het geheel of een deel van de hoger beschreven onroerende goederen gelegen te 9890 Gavere, Stationsstraat 155-157, die haar thans toebehoren, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

-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;

-de lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

-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 koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

-het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming 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 van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

-van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

-bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en in cassatie te gaan, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

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

-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.

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 : STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd door de wetten van twee juni tweeduizend en tien en van vijftien mei tweeduizend en twaalf, 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 gedeelten 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 gedeelten betreffen.

Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een 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.

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

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

Artikel 2 : TEGENSTELBAARHEID

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.

Artikel 3 : ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden cumulatief vervuld zijn :

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel;
- de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming Vereniging van mede-eigenaars van de gebouwen te Gavere, Stationsstraat 155-157, genaamd "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Thoroughly te Gavere (Asper)**" met rechtspersoonlijkheid.

Zij heeft haar zetel in het gebouw, gelegen in Asper Gavere aan de Stationsstraat 155.

De vereniging draagt het KBO nummer 0897.044.394.

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

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 of de groep van gebouwen.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk 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 gedeelten.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4 : BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN OPSOMMING

Volgende delen of zaken zijn gemeenschappelijk:

- de bebouwde of niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van gevels;
- de ruwbouw der terrassen en balkons;
- de schouwpijpen en schouwkoppen;
- de steun- of dwarsbalken;
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;
- het afvoernet naar de riolering en putten;
- het waterleidings-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, radiodistributie- en televisienet in gebruik;
- de gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties met tellers;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de voortuinen;
- de binnentuinen gelegen in het verlengde van de appartementen A.O.1, A.O.2, B.O.1 en B.O.2;
- de autostaanplaatsen.

In het algemeen alle delen van het gebouw die ten dienste staan van alle loten.

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel waarvan het onafscheidbaar is.

Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Veranderingswerken en herstellingen aan gemeenschappelijke delen worden beslist:

- door de syndicus alleen in geval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering mits besluit genomen met drie/vierde meerderheid.

Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, genomen met vier/vijfde meerderheid.

Alle daden van beschikking met betrekking tot gemeenschappelijke onroerende goederen vereisen een besluit van de algemene vergadering genomen met vier/vijfde meerderheid.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde stellen rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

Artikel 6 : BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN PRIVATIEVE DELEN

Zijn privaatief de delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom over heeft.

OPSOMMING

Zijn privaatief de volgende zaken:

1) de samenstellende elementen der privaatieven evenals hun privaatieve aanhorigheden binnenin zoals:

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding met ondersteun;
- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;
- de vensters omvattende: ramen, ruiten en afschermingen;
- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, ter uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de balkon- en terrasbekleding, met name de bevoering, hun afscherming en leuning;
- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren van andere private lokalen;
- het schrijn- en ijzerwerk binnen de loten;
- de sanitaire installaties;
- de installatie van parlofoon en deuropening;
- de verschillende leidingen ten dienste van een bepaald lot vanaf de tellers of de afsluitklep;
- desgevallend de gemotoriseerde schotdeuren der centrale verwarming;
- het exclusief genotsrecht van de elf autostaanplaatsen en van de binnentuinen achter blok A en blok B.

2) de bijhorigheden ten dienste van loten die zich buiten de eigenlijke privatieve ruimten bevinden, zoals;

- de bel aan de ingang deur der privatieven
- de brievenbussen in de inkomhal

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privaat binnen de perken van de wet, van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde.

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

Artikel 7 : VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke gedeelten en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars en voor zover de wijzigingen de stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen.

Mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen, kan elke mede-eigenaar een of meerdere lokalen of delen van lokalen van een lot voegen bij een ander lot op hetzelfde niveau gelegen. In dat laatste geval zal de fractie in mede-eigendom verminderd of vergroot worden volgens akkoord der geïnteresseerde partijen, doch met goedkeuring van de syndicus, daarbij rekening houdend met de waarde der afgestane delen van lokalen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene 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.

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 door een geregistreerd aannemer 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.

De plannen zullen ook steeds, voor wat de stabiliteit betreft, ter goedkeuring dienen voorgelegd te worden aan architect Martens Dirk te Zingem of bij verhindering, aan een architect aan te duiden door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgever.

Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. Dit is onder meer het geval wanneer de andere privatieven of gemeenschappelijke delen bloot worden gesteld aan schade of nadeel. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist.

Het is niet toegelaten de autostaanplaatsen om te vormen tot gesloten garages.

Het is wel toegelaten de autostaanplaatsen te voorzien van een slot, overeenkomstig de voorschriften die de algemene vergadering hieromtrent zal vastleggen.

Artikel 8 : STIJL EN UITZICHT

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

Dit betreft ondermeer de ingangdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons en alles wat van buitenuit 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.

Deze beperking geldt niet voor de privatieve delen die in de basisakte als commerciële ruimte worden omschreven.

Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de buitenzijde van de ramen van het gebouw.

Aan de binnenzijde van de ramen van de privatieve delen die in de basisakte als commerciële ruimte worden omschreven zal nochtans publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van het gebouw hinderen. In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus. De publiciteit mag niet pinkend zijn.

Artikel 9 : 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 drie/vierde meerderheid van stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman.

De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10 : PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten.

Indien daartoe kokers voorzien zijn zullen zij deze kokers voor de bedrading verplicht dienen te gebruiken.

De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

In geen geval mogen de eigenaars op eigen kosten en risico een schotelantenne laten installeren.

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 en 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 11 : GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

a/ Het is de titularissen van de commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdiepingen toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, doch enkel tussen zeven uur 's morgens en negentien uur 's avonds.

Zijn echter uitdrukkelijk verboden: activiteiten die een overmatige hinder veroorzaken voor de andere kavels, zoals:

- elke handel in dieren; frituur als dusdanig; (snack)bar, café; dancing, night-club; lunapark;

- begrafenisonderneming; de handel in of de verhuring van motorvoertuigen

Deze opsomming is niet beperkend. Ingeval van betwisting zal de algemene vergadering der mede-eigenaars hierover beslissen.

Bij beslissing van de bouwheer, die zich hiertoe dient te houden aan de overheidsvoorschriften en de nodige vergunningen dient te bekomen, kan de bestemming van de commerciële ruimte gewijzigd worden naar woonbestemming.

b/ De appartementen met uitzondering van de commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdiepingen worden gereserveerd voor bewoning en mogen niet aangewend worden voor handelsuitbating. Uitoefening van een vrij beroep is wel toegelaten met uitzondering van een consultatiekamer voor veearts.

Alles dient dan derwijze esthetisch verantwoord te zijn dat het geenszins schaadt aan de standing van het gebouw.

c/ De eigenaars en/of gebruikers van de onderscheiden kavels mogen in de privatieve noch in de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen activiteiten uitvoeren die vallen onder VLAREBO (Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering, Besluit van de Vlaamse Regering van vijf maart negentienhonderd zesennegentig), tenzij bij andersluidende beslissing door de algemene vergadering mits de door de wet voorziene. Indien bij overdracht van een kavel en/of aandeel in gedwongen mede-eigendom een oriënterend bodemonderzoek of verdere maatregelen noodzakelijk zijn, dan rust de verplichting hiertoe op de vereniging van mede-eigenaars, die ook de kosten hiervan dient te dragen, onverminderd haar eventueel recht op terugbetaling of verhaal van de kosten ten laste van wie verontreiniging veroorzaakt heeft of van OVAM.

d/ De eigenaars en/of gebruikers van de privatieve kavels dienen zich te schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, die maatregelen kan nemen betreffende de eenvormigheid en het esthetisch uitzicht van de gebouwen en het ganse complex.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12 : ORGANEN

Het gebouw wordt beheerd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en door haar vertegenwoordiger, de syndicus, alsook de commissaris van de rekeningen. De algemene vergadering kan eventueel een raad van mede-eigendom benoemen en zijn bevoegdheden bepalen.

I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 13: BEGRIP

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

Artikel 14 : GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

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

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

Artikel 15 : 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 16: 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:

Ingeval 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 17: 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 22 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 18 : DATUM EN PLAATS VAN DE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste vijftien dagen van de maand mei.

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 19: 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 20: 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 21: DE ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

a) Voorzitterschap:

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

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

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

b) Secretaris:

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

De notulen van de algemene vergadering worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Artikel 22: BERAADSLAGINGEN

a) De rechtsgeldigheid:

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

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

Indien geen van 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.

c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars van de appartementen 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.

d) Volstrekte meerderheid:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

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

e) Stemmen bij volmacht:

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (10 %) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

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

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

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

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

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

f) Notulen van de algemene vergadering

De 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.

g) Schriftelijke besluitvorming:

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering

behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

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

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

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

i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

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

1° Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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 23: RECHTSGEDINGEN

A. Door een mede-eigenaar.

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

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

2) Ieder mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter, vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door 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.

B. Door een bewoner

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

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

C. 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 24 : TEGENWERPELIJKHEID

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

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 privaatieve 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.

3. Eigendomsoverdracht

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

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

4. Raadpleging, kopie, uittreksel

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

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

- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen en of van het reglement van inwendige orde kopie te maken.

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

c) Hij dient eveneens het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, eventueel via een internetsite;

5. Vertaling

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

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

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

II. DE SYNDICUS

Artikel 25 : AANSTELLING VAN DE SYNDICUS

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd op de eerste Algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

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

Schriftelijke overeenkomst

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

Duur van het mandaat

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 26 : ONTSLAG DOOR DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS – AANSTELLING VAN 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 27: 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 28 : 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 29: BEVOEGDHEDEN

De syndicus heeft tot opdracht :

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

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

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

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

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

- 5° De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;
De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 7° Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8° Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 9° Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, eventueel via een internetsite;
- 10° Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 11° Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- 12° Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 13° De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- 14° De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- 15° De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
- 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 30: 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 31: ONTSLAG GEGEVEN DOOR DE SYNDICUS

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

III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 32: AANSTELLING – DUUR – 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 33 : BOEKJAAR

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

IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 34: 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 **OPSOMMING**

De gemeenschappelijke lasten zijn alle uitgaven en kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen, met voorbehoud voor wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, waaraan een exclusief genot is voorbehouden.

Hiertoe behoren:

- alle onderhouds- en bewaringskosten evenals alle kosten van herstelling, vervanging of vernieuwing;
- alle kosten van gebruik van gemeenschappelijke installaties en diensten, onder meer de verwarming van gemeenschappelijke delen;
- kosten van aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair;
- de verzekeringspremies betreffende het gebouw en betreffende de aansprakelijkheid der eigenaars en/of van de vereniging van mede-eigenaars;
- de aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw;
- kosten van wederopbouw;
- administratiekosten, kosten van beheer; loon van de syndicus en van degenen die hem bijstaan;
- belastingen die op de totaliteit van het gebouw worden gegeven;
- de kosten van alle noodzakelijke bodemonderzoeken, zelfs bij overdracht van één appartement.

De lasten van onderhoud van de voortuin en autostaanplaatsen zijn gemeenschappelijke lasten.

Artikel 35 : VERDELING LASTEN

a) Algemeen

De mede-eigenaars dragen bij in de gemeenschappelijke lasten naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaat, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Uitzonderingen

Het ereloon van de syndicus wordt verdeeld volgens de entiteiten in blok A en B en de autostaanplaatsen, waarbij iedere autostaanplaats slechts voor de helft van een entiteit beschouwd wordt.

De hierna vermelde lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat deze gemeenschappelijke delen hebben voor elk van de navermelde private delen:

Zodoende vallen de kosten van reiniging en/of onderhoud van de inkomhal, de trappenhal en lift in blok A enkel ten laste van de eigenaars van de private in blok A die er gebruik van maken met uitsluiting van de andere mede-eigenaars, die dus vrijgesteld zijn van de bijdrage daarin.

Zodoende vallen de kosten van reiniging en/of onderhoud van de inkomhal, trappenhal en de lift in blok B enkel ten laste van de eigenaars van de private in blok B met uitsluiting van de andere mede-eigenaars, die dus vrijgesteld zijn van de bijdrage daarin.

Met betrekking tot de elf autostaanplaatsen, worden de kosten van onderhoud van de autostaanplaatsen, door alle genietters van het exclusief genotsrecht gedragen volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van de autostaanplaatsen dragen niet bij in de gemeenschappelijke kosten van de gebouwen, zoals daar onder meer zijn de kosten van reiniging en/of onderhoud van de inkomhal, trappenhal en de lift, de verzekering van de gebouwen,....

Opdeling van het eigendomsrecht op een private 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.

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.

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

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.

Ten opzichte van de niet verkochte privatieven dient de bouwheer niet tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten. Deze vrijstelling geldt echter slechts tot twee jaar na de datum van voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en geldt niet voor de bijdrage in de verzekering voor het gebouw.

- Bijdrage in de procedurekosten en erelonen van de advocaat.

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

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

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

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

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

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

Artikel 36 : 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 in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 37 : ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde 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 en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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 gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 38 : TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor herstellingswerken en het kuisen van de gemeenschappelijke delen.

Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties.

Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die

alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

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

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan de syndicus of zijn afgevaardigde, eventueel onder verzegelde omslag.

Artikel 39 : 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 gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 40 : AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De schade veroorzaakt door een gemeenschappelijk deel of door een aangestelde der mede-eigenaars veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar wordt hersteld en gedragen door alle mede-eigenaars, inbegrepen het slachtoffer, in verhouding met hun tussenkomst in de gemeenschappelijke kosten en uitgaven.

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, 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 gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover 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 41 : UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemeenschappelijke gedeelten, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Hierop wordt uitzondering gemaakt voor wat hierboven in de basisakte vermeld is onder "4. Voorbehoud bij gemeenmaking", waarbij de vergoeding zal toekomen aan de bouwheer.

Artikel 42 : WERK- EN RESERVEKAPITAAL

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

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

Een provisie zal 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 gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden.

Zij zal moeten betaald worden, door middel van een bestendige betalingsopdracht.

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 provisie.

De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

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 43 : 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 vijftientig euro (25,00 EUR) wordt aangerekend.

Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent.

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING

Artikel 44 : INLICHTINGEN DOOR DE 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 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.

In voorgaand geval is de mede-eigenaar steeds verplicht onmiddellijk de syndicus in te lichten van deze vervreemding of dit toestaan van een zakelijk of persoonlijk recht.

Artikel 45 : VERVREEMDING : REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

1. Eigendomsoverdracht

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

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

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng 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.

2. Overdracht van schuldvorderingen

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

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

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

Artikel 46 : TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve gedeelten te geven aan de syndicus of zijn afgevaardigde, eventueel onder verzegelde omslag.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 47 : AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

1/ De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel/roerende goederen, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals:

a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van elektriciteit, schade veroorzaakt door voertuigen, 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;

b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars belast zijn met het onderhoud van gemeenschappelijke delen;

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

2/ Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, dan zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

3/ De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te alle tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende

verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw-inboedel.

Artikel 48 : AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

Ingeval gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

De wettelijke vrijstelling (franchise) op alle schadegevallen valt ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, en dit in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies, behoudens wanneer de schade berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars.

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.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de private gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten.

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 gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve gedeelten worden gedragen door de betrokken eigenaars.

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.

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 49.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 49 : ONTBINDING

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

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

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

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

Artikel 50: VEREFFENING

a) 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.

b) Voor zover niet anders is bepaald 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.

c) 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.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. De akte bevat:

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

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

e) Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de notariële akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt.

SLOTBEPALINGEN

a) Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiende uit deze akte zijn ten laste van de verschijner.

De kopers van privaat gedeelten hebben recht op een ongezegelde kopie van deze akte.

De deelname in de kosten van de basisakte bedragen tweehonderd vijftig euro (250,00 EUR) per commerciële ruimte of appartement en honderd euro (100,00 EUR) per autostaanplaats, exclusief BTW.

b) Interpretatie

Ingeval van zichtbare of verborgen tegenstrijdigheden tussen onderhavige basisakte en het reglement van mede-eigendom zal de eerste primeren.

Enkel de bouwheer mag aangaande de draagwijdte van de erin vermelde beschikkingen geraadpleegd worden.

c) Ontslag van ambtshalve inschrijving

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde van deze akte.

d) Keuze van woonplaats

Tot uitvoering dezer doet de verschijner woonstkeuze in zijn maatschappelijke zetel.

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

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

e) Recht op geschriften.

Het op onderhavige akte geheven recht op geschriften wordt forfaitair vastgesteld op vijftig euro (50,00 EUR).

f) Bevestiging van identiteit

a. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijner hem werd aangetoond aan de hand van de bekendgemaakte statuten.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris, op zicht van officiële stukken door de wet voorgeschreven dat de

naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van de oprichtingsakte en het ondernemingsnummer van de verschijner overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

g) Organieke Wet Notariaat

De verschijner erkent dat ondergetekende notaris hem 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 op zijn rechten ingevolge dezelfde bepalingen.

De verschijner bevestigt tevens dat ondergetekende notaris hem volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De verschijner erkent een ontwerp van onderhavige akte met de aangehechte stukken ontvangen te hebben op negentien maart tweeduizend en acht.

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

De gehele akte en de aangehechte stukken werden door mij, notaris ten behoeve van de cliënt toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Wortegem-Petegem op voormelde datum. Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verschijner getekend met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd vierentwintig bladen zes verzendingen te Kruishoutem op negen april 2008. Boek 468 blad 21 vak 4. Ontvangen: vijfentwintig euro (25 EUR). De e.a. inspecteur a.i. (get.) A. Van De Velde.

Overgeschreven in het hypotheekkantoor te Gent II onder referte 68-T-21/04/2008-05250

Voormelde statuten werden, conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd door de wet van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 7 april 2013 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van