

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN
Met inbegrip van haar wijziging van 3 april 2009

RESIDENTIES SESSIL & SEDES
Sint-Gerolfiaan, 5 & 7

9880 AALTER

Ondernemersnummer : KBO.0897.224.660

BASISAKTE RESIDENTIES SESSIL & SEDES

Het jaar **TWEEDUIZEND EN ACHT.**

Op **ACHTTIEN MAART.**

Voor mij **Frank GHYS**, geassocieerd notaris te **KLUISBERGEN.**

Is verschenen:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**LUAN**", met zetel te 9700 Oudenaarde, De Bruwaan 5/B, BTW BE 0869.611.631 RPR Oudenaarde.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Frank Ghys te Kluisbergen op vijftien oktober tweeduizend en vier, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van vier november tweeduizend en vier, onder nummer 04153802, waarvan de statuten tot op heden ongewijzigd zijn gebleven.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 13 van de statuten, door haar beide zaakvoerders, benoemd bij de oprichting van de vennootschap :

1° De heer **VAN MERHAEGHE, Geert Marc Albert**, geboren te Oudenaarde op drie oktober negentienhonderd zeventenzestig, nationaal nummer 671003.147.76, echtgenoot van mevrouw **VAN DEN BERGHE Kathy**, wonende te 9700 Oudenaarde, Blote 20.

2° Mevrouw **MOEYAERT, Annelies Godelieve Andries**, geboren te Izegem op zesentwintig april negentienhonderd éénenzeventig, nationaal nummer 710426.018.42, echtgenote van de heer **VERSTRAETE Kürt**, wonende te 8790 Waregem, Wilgendreef 25.

Hierna genoemd "de comparant", "de promotor" of "de bouwheer"

Dewelke mij heeft verzocht de basisakte op te maken van het gebouwencomplex, genaamd "Residenties SESSIL & SEDES", hierna omschreven.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LUAN" is eigenaar, van volgend onroerend goed :

GEMEENTE AALTER - derde afdeling

Een perceel bouwgrond, gelegen te Aalter, Sint-Gerolf-laan 3, kadastraal bekend Aalter, derde afdeling, in de sectie H, volgens titel deel van nummer 662 B, groot duizend negenhonderd drieënnegentig vierkante meter dertien vierkante decimeter, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, nummer 662 C, groot negentien aren drieënnegentig centiaren (19a93ca).

Palend of bepaald hebbende: Noord: Gabriel Cortier en Bernadette Provyn-Verbeke te Aalter; Oost: de straat; Zuid: Weduwe Elmer Provyn-Verbeke te Aalter; vennootschap Iberimmo te Asse; Zuidwest: Vereniging Provinciaalder Broeders van Liefde te Gent, Vereniging Broeders der Liefde te Gent; West: Domein van de Kerkfabriek van de Parochie Sint-Cornelius te Aalter; Noordwest: Vereniging Broeders van Liefde te Gent en Vereniging Provinciaalder Broeders van Liefde te Gent.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Hierboven omschreven onroerend goed behoort toe aan de vennootschap LUAN ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap Immo Duinroos te Aalter bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 21 december 2007, neergelegd ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

De vennootschap "Immo Duinroos" was er eigenaar van ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap "ISOTOOP SERVICE", te Aalter, bij akte verleden voor geassocieerd notaris Ann Vanlauwe met standplaats te Ruiselede op tweëntwintig september tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zeventwintig september tweeduizend en zes onder formaliteit "68-T-27/09/2006-13263.

De vennootschap "ISOTOOP SERVICE" verkreeg dit goed bij aankoop jegens de heer André Henri Marie LAROY, te Sint-Martens-Latem, blijkens akte verleden voor notaris Christophe Verhaeghe te Ruiselede, met tussenkomst van notaris Marc Swennen te Nieuwpoort op drie september tweeduizend en één, overgeschreven op het tweede hypotheek kantoor te Gent op vijf september daarna, onder formaliteit 68-T-05/09/2001-09186.

Voornoemde Heer LAROY André was er eigenaar van voor het geheel in volle eigendom, om het als volgt verkregen te hebben:

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden hoorde dit goed in volle eigendom toe aan de Heer RUTSAERT Charles.

Voornoemde Heer RUTSAERT Charles is overleden te Aalter op twaalf maart negentienhonderd en negen, nalatende als enige wettige reservataire erfgenamen, zijn drie kinderen uit zijn huwelijk met Mevrouw VAN LANDSCHOOT Marie Elodie, met name RUTSAERT 1/ Anna Maria; 2/ Marie-Catherina; en 3/ Cyrille, onder voorbehoud van de helft vruchtgebruik

toekomende aan zijn overlevende echtgenote, voornoemde Mevrouw VAN LANDSCHOOT Marie, ingevolge de wet.

Het deel toekomende aan voornoemde mevrouw RUTSAERT Marie Catherina is ingevolge de bepalingen van haar huwelijkscontract, een algemene gemeenschap bedingende, verleiden voor notaris Maeyens te Knesselare op zeven juli negentienhonderd éénendertig in de algemene huwgemeenschap met de Heer LAROY Rudolf gevallen.

Voornoemde Heer RUTSAERT Cyrille is overleden te Aalter op één juli negentienhonderd achtenvijftig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn vier kinderen uit zijn huwelijk met Mevrouw BRAECKEVELT Maria, met name RUTSAERT 1/Arnold Rodolf Almé Maria; 2/ Christian Charles Edmond Aimé; 3/ Carlos Maurits Marie Albert; en 4/ Bernadette Anne Maria Leonia; onder voorbehoud van de helft vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote, voornoemde Mevrouw BRAECKEVELT Maria, ingevolge de wet.

Voornoemde Mevrouw VAN LANDSCHOOT Marie is overleden te Aalter op zevenentwintig september negentienhonderd negenenvijftig, waardoor het vruchtgebruik dat zij bezat op voorschreven goed, is komen te vervallen.

Voornoemde Heer LAROY Rudolf is overleden te Aalter op één mei negentienhonderd zesenzestig, nalatend als enige wettige erfgenamen zijn twee kinderen uit zijn huwelijk met voornoemde Mevrouw RUTSAERT Marie-Catherina, met name LAROY 1/ Thérèse Enima Gerarda; en 2/André, voornoemd; onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote, voornoemde Mevrouw RUTSAERT Marie-Catherina, ingevolge de wet.

Voornoemde Mevrouw BRAECKEVELT Maria is overleden te Aalter op achttien mei negentienhonderd zeventig, waardoor het vruchtgebruik dat zij bezat op zelfde goed is komen te vervallen.

Voornoemde Mevrouw RUTSAERT Anna is overleden te Aalter op vijf november negentienhonderd drieëntachtig, zonder reservataire erfgenamen in opgaande en neerdalende lijn na te laten. Ingevolge de bepalingen van haar testament, ontvangen door notaris Ovide Deryckere te Lotenhulle op drieëntwintig april negentienhonderd negenenzeventig, kwam haar nalatenschap voor de geheelheid in volle eigendom toe aan haar overlevende echtgenoot, de Heer LAROY Mauritius.

Voornoemde Heer LAROY Mauritius is overleden te Aalter op vijf januari negentienhonderd vierentachtig, zonder reservataire erfgenamen in opgaande en neerdalende lijn na te laten. Ingevolge de bepalingen van zijn testament ontvangen door genoemde notaris Ovide Deryckere te Lotenhulle op drieëntwintig april negentienhonderd negenenzeventig, kwam zijn nalatenschap toe aan RUTSAERT 1/ Christian; 2/ Carlos;

3/ Bernadette; 4/ Arnold; en LAROY 1/ Thérèse; en 2/André; allen voornoemd, ieder voor een gelijk deel.

Voornoemde Mevrouw RUTSAERT Maria is overleden te Aalter op achtentwintig oktober negentienhonderd zesentachtig, nalatend als enige wettige erfgenamen haar twee kinderen uit het huwelijk met de Heer LAROY Rudolf, namelijk voornoemde LAROY 1/ Thérèse; en 2/André.

Voornoemde Heer LAROY André heeft het goed verkregen bij afstand door RUTSAERT 1/ Christian; 2/ Carlos; 3/ Bernadette; 4/ Arnold; en LAROY Thérèse, allen voornoemd, blijkens akte verleden voor notaris Roland Vandaele te Gent (SintAmandsberg) op éénentwintig augustus negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op twaalf september daarna, boek 4853, nummer 16.

2. BOUWINTENTIE.

De vennootschap LUAN heeft besloten op haar kosten en verantwoordelijkheid en voor eigen rekening op voormeld perceel grond, twee appartementsgebouwen op te richten met als respectieve benaming, gebouw A : "Residentie SESSIL" en gebouw B : "Residentie SEDES".

3. AFWERKING DER BOUWWERKEN.

De vennootschap Luan is voornemens al of een deel van de op te richten appartementen te verkopen in de loop of na de beëindiging der bouwwerken, doch de verkoopovereenkomsten zullen, behoudens andersluidende overeenkomst, steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

Omwille van de noodzakelijkheid van de eenheid in de opvatting en uitvoering, zullen comparanten al de privaatieven evenals al de gemene delen bouwen of laten bouwen door de personen door hen aan te duiden en dit volgens de hieraan gehechte bouwplannen en zoals beschreven in het lastenboek van de appartementen.

4. BOUWVERGUNNING - PLANNEN.

Vervolgens overhandigt de comparant mij volgende documenten om te worden gehecht aan deze akte en om er samen mee geregistreerd te worden na door de verschijner en mij notaris, "ne varietur" te zijn ondertekend :

1. Het afschrift van de stedenbouwkundige vergunning, houdende de bouwvergunning, afgeleverd door de minister Dirk Van Mechelen te Brussel op 9 november 2005.

De bouwaanvraag werd ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter, welke bij beslissing van 19 januari 2004, de vergunning weigerde; op 20 februari 2004 werd beroep ingesteld tegen de beslissing van gemeld college bij de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, die de vergunning goedkeurde bij beslissing van 29 april 2004; op 3 juni daarna tekende de gemachtigde ambtenaar beroep aan tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie, waarop de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep verwierp bij besluit van 9 november 2005.

2. Het advies van de vrijwillige brandweer van Aalter.

3. de goedgekeurde plannen van het complex, voorwerp van huidige akte, opgemaakt door architectenkantoor "r & k slabbinck" te Aalter, te weten :

-Inplanting - situering - algemeen riolerings- en funderingsplan.

-lot A (Sessil) plannen - doorsneden - gevels.

-lot B (Sedes) plannen - gevels - doorsneden.

-lot C (garages) plannen - gevels - doorsneden.

Alhoewel al deze stukken samen met huidige akte ter registratie zullen worden aangeboden als bijvoegsels der akte, zullen voormelde plannen niet mede ter overschrijving dienen aangeboden te worden op het bevoegd hypotheekkantoor.

5. BODEMSANERING.

De comparant verklaart dat er op de grond voorwerp 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, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

Met betrekking tot het voormelde goed werden door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 19 december 2007 in overeenstemming met artikel 36 § 1 van voormeld decreet.

De inhoud van dit attest luidt :

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

Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Kan de overdracht plaatsvinden met dit bodemattest? Kijk het na op www.overdracht.ovam.be.

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

De comparant verklaart met betrekking tot het voormelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

6. STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING.

Ondergetekende notaris heeft de comparant erop gewezen dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de goederen waarop de akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De gemeente Aalter heeft in een schrijven van 17 maart 2008 de inlichtingen betreffende het goed voorwerp van deze akte bezorgd en bevestigd dat zij momenteel nog niet beschikt over een plannen- en vergunningenregister zoals voorzien in het decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kan er nog geen stedenbouwkundig uittreksel afgegeven worden.

De comparant verklaart met toepassing van artikel 137 Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen van Aalter op 5 december 2005 voor het bouwen van een appartementsgebouw.

2° dat volgens de meest recente stedenbouwkundige bestemming het goed gelegen is volgens het gewestplan in een woongebied.

3° dat voor dit goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 146 of 149 tot en met 151.

4° uit stedenbouwkundige inlichtingen blijkt het onroerend goed bezwaard is met een rooilijn.

De comparant erkent lezing te hebben gekregen van artikel 99 van het decreet ruimtelijke ordening waarvan de tekst letterlijk 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 hebben 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, voorzover 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, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, 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 kampeerterrein 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 steden-bouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouw-kundige 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.”.

7. VOLMACHT.

De naamloze vennootschap Luan, vertegenwoordigd als voormeld, stelt hierbij aan als haar bijzondere lasthebbers voor de **verkoop** of elke vorm van vervreemding, van alle privaatieve en gemene delen van de residenties **SESSIL & SEDDES**, voorwerp van deze basisakte, en dit met macht om elk afzonderlijk te handelen :

1/ De heer Geert Van Merhaeghe, voornoemd.

2/ Mevrouw Annelies Moeyaert, voornoemd.

3/ Mejuffrouw Anne-Marie Hubau, notarieel medewerkster, wonende te 9690 Kluisbergen, Ronde van Vlaanderenstraat 17,

4/ De heer Pierre Vandendriessche, notarieel jurist, wonende te 9690 Kluisbergen, Kontrijnstraat, 40.

En dit uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, en 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 erf-dienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Hen 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 kooprijzen, 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, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken 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 verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, 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, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde 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.

BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Na deze uiteenzetting verklaart de comparant de **basisakte** en het **reglement van mede-eigendom**, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld; tevens wordt een **reglement van inwendige orde** opgemaakt.

1. de basisakte stricto sensu:

Deze afdeling (ook "onroerend statuut" genaamd) omvat de materiële beschrijving van het complex en zijn privatieve en gemeenschappelijke onderdelen, met vermelding van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder pri-

vatief deel is verbonden en bepaalt verder de duur der werken en de procedures van oplevering.

De beschikkingen en de erfdiensbaerheden die er kunnen uit voortkomen zullen gelden als werkelijk statuut voor alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, huidige of toekomstende.

Zij zijn bijgevolg onveranderlijk bij gebreke aan unaniem akkoord van de mede-eigenaars, en de wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar tegenover derden door een overschrijving op het hypotheekkantoor.

2. het reglement van mede-eigendom stricto sensu:

Dit reglement (ook "woningstatuut" genaamd) beschrijft de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen, de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering; de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken; de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten; de regels in geval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel; de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed; de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

3. het reglement van inwendige orde.

Dit reglement regelt het genot, het onderhoud van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap en zal eveneens gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten even welken titel.

Dit reglement van inwendige orde vormt geen zakelijk recht en is onderhevig aan wijzigingen onder de voorwaarden erin bedongen. Deze wijzigingen zijn niet meer onderworpen aan overschrijving, maar moeten opgelegd worden door de afstanddoeners aan de verkrijgers van ieder eigendoms- of gotsrecht op een deel van de goederen.

BASISAKTE.

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privatief deel en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparant de Residentie te stellen onder het **regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen** zoals voorzien door de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het complex ingedeeld in een aantal **privatieve delen** en een aantal **gemeenschappelijke delen**.

Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen worden beschikt, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden.

De gemeenschappelijke delen daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een of meerdere gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

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

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

2) De comparant zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemene delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven of verschillende appartementen in een aparte woning om te vormen. Zo ook zal de comparant gemene delen mogen inlijven in een privaatief deel of omgekeerd, dit alles mits volgende beperkingen :

- De fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.
- De wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven.
- Bedoelde omvormingen mogen geen grondige wijziging brengen aan het uitzicht. Het is de bouwheer wel toegelaten kleinere wijzigingen aan de gevels aan te brengen, noodzakelijk om esthetische of technische redenen.

Indien later privatieve of gemene delen zouden kunnen bijgeschapen worden, ondermeer doch niet beperkend door het bekomen van een grotere bouwhoogte, bouwbreedte of bouwdiepte, zal een herrekening gebeuren van de aandelen in de grond en de gemene delen in de mate dat nuttige privatieve ruimte wordt bijgecreëerd.

Die herrekening zal gebeuren verhoudingsgewijs tot de thans in de tabel der aandelen voorkomende cijfers.

3) De promotor behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de op te richten gebouwen, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in deze beschreven.

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

5) Ten titel van erfdiensbaaheid en zakelijk recht, behoudt de oprichter zich een recht van doorgang voor ten voordele van de bouwers of personen door de oprichter aangesteld, ook voor de bevoegde besturen, om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit, uit te voeren. Verder zal de oprichter het recht hebben om nu of later tijdens en voor de duur van het bouwen van dit gebouw, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals afsluitingen, stellingen, doorgangen voor de materialen enzovoort.

Alle leidingen van water en elektriciteit, alle ontlastingsbuizen, alle eventuele verluchtingen en in het algemeen alle kanalisaties, niets uitgezonderd noch voorbehouden, mogen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen, in de privatieve delen, in de eventueel voorbehouden ruimten, en alle andere mogelijke privatieve delen, op de wijze die soeverein door de oprichter vastgesteld wordt. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen en bezoekkamers die technisch noodzakelijk en/of onontbeerlijk zijn. De eigenaars en gebruikers kunnen hiervoor geen enkele vergoeding eisen en dienen steeds vrije toegang te verlenen tot hun privaatief om de werken mogelijk te maken die zouden noodzakelijk zijn.

6) De promotor zal de eerste noodzakelijke verzekeringpolissen en andere afsluiten bij een erkende verzekeringsmaatschappij ten einde alle risico's tegen brand, ontploffingen, en andere gevaren, te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van mede-eigendom.

7) Iedere koper van een privaatief zal vanaf het verlijden van de notariële akte van aankoop moeten bijdragen in de kosten van verlichting en verwarming, zowel van de gemeenschappelijke delen, alsdan volgens zijn aandeel in de duizendsten, als van zijn privatieve kavel, zelfs voor de voorlopige oplevering. Hij zal aldus zijn aandeel in de kosten van de verwarming dienen te betalen van zodra deze

in gebruik wordt gesteld gedurende de bouwperiode, teneinde het drogen van de privatieve en gemeenschappelijke ruimten te verzekeren.

8) De kosten van aansluiting der privatieve tellers van water, gas en elektriciteit, alsook de kosten van abonnement en huur hiervan zijn uitsluitend ten laste van de kopers. De erelonen van de architect en de kosten van het postinterventiedossier zijn in de koopprijs inbegrepen.

9) Verbod te vervreemden en te hypothekeken.

De koper van een privaat van het gebouw zal de door hem aangekochte goed niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortspruitende uit de verkoopovereenkomst, namelijk de betaling van de koopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde.

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

TITEL I - ONROEREND STATUUT.

Gebruik makend van het recht toegekend bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt het onroerend statuut van het complex, dat de "Residenties SESSIL & SEDES" zal genoemd worden, vastgesteld zoals volgt.

Deze afdeling (ook "basisakte stricto sensu" genaamd) omvat de materiele beschrijving van het complex en zijn privatieve en gemeenschappelijke onderdelen, met vermelding van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden; bepaalt verder de duur der werken en de procedures van oplevering.

De beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortkomen zullen gelden als werkelijk statuut voor alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, huidige of toekomstige.

Zij zijn bijgevolg onveranderlijk bij gebreke aan unaniem akkoord van de mede-eigenaars, en de wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar na overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN HET COMPLEX

Artikel 1 - Ligging - Oppervlakte.

De eigendom is gelegen aan de Sint-Gerolfiaan te Aalter en volgens de bepalingen van het gewestplan in een woongebied.

De voormelde kadastrale oppervlakte is niet gewaarborgd en het verschil in meer of min, al overtrof het ook maar één/twintigste verschil, tussen de werkelijke oppervlakte

en de deze hierboven opgegeven, zal ten voordele of ten nadele zijn van de mede-eigenaar zonder tussenkomst van de oprichter noch verhaal tegen hem.

Artikel 2 - Plannen - Bouwvergunning.

De privatieve en gemene delen van het complex zijn uitdrukkelijk aangeduid en getekend op de plannen, gehecht aan deze.

Deze plannen en bouwvergunning vormen met onderhavige akte en reglement één geheel en de erop voorkomende tekeningen moeten uitgelegd worden en gelezen worden de ene in functie van de andere.

Deze plannen vormen slechts een benaderende aanduiding van de bestaande plaatselijke toestand. Eventuele verschillen tussen plannen en de toestand ter plaatse zullen moeten geduld worden door de partijen.

Artikel 3 - Algemene samenstelling van het complex.

Het complex bestaat uit drie delen :

-lot A of de residentie SESSIL : is een uitbreiding aan een bestaand gebouw en omvat een halfopen bebouwing bestemd voor twee studio's, een groot appartement, en twee duplex-appartementen, verdeeld over vier bouwlagen,

-lot B of de residentie SEDES : is een vrijstaand appartementsgebouw met veertien appartementen verdeeld over vier bouwlagen.

-lot C een blok van elf garages achteraan op het terrein.

HOOFDSTUK II - PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

Artikel 4 - Gemene delen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals hierna vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven.

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling.

De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Zijn gemene delen van het complex, deze die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen onder meer :

-de grond zoals hierboven omschreven;

-de gemeenschappelijke opritten, groenzones en beplantingen;

-de grondvestingen, de gevel-, zij- en scheidingsmuren, de gemeenheid van de muren, welke het gebouw mogelijk scheiden van de aanpalende eigendommen;

-het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen met hun waterdichtinglaag en hun afscherming doch met uitsluiting van de bevloering;

-de voetpaden, de toegangen en de verhardingen;

-de rookkanalen, de schouwstoelen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;

-de bedaking en hun goten;

-de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten; dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van particulieren;

-de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;

-de inrichting tot verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller;

-de doorgangen en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;

-de algemene inkomsten met inkomdeur en toegang;

-de luchtkokers;

-de liften, de liftkokers, de ruimtes waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht;

-de toegangsweg tot de parkeerplaatsen en garages met de bodembedekking.

-het mechanisme voor het openen van de inkomdeuren en de gemeenschappelijke gedeelten van de video- of parlofoons.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

Artikel 5 - Onderverdeling van de gemene delen.

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in "**algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen**" al naar gelang deze delen slaan op zaken die bestemd zijn ten behoeve van respectievelijk alle (5.1.) of enkele welbepaalde mede-eigenaars (5.2.).

De lasten, kosten van onderhoud en herstelling van deze algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen worden geregeld in het Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierna.

5.1. Zaken in onverdeeldheid ten behoeve van alle mede-eigenaars (hetzij algemene gemeenschappelijke delen) zijn onder meer de volgende :

-de grond, ondergrond, op- en afritten

-de tuin, tuininrichting met wandelpaden, beplantingen, voetpaden, verharde wegen, en eventuele tuinverlichting.

-rioleringen, sterfputten, pompputten, regenputten, kokers, leidingen allerhande enzovoort zich bevindend op of onder het totale terrein.

-het lokaal zich bevindend uiterst links van de garages en mogelijks bestemd voor vuilnisberging.

-een lokaal nog nader te bepalen, dat door de bouwheer ter beschikking gesteld wordt van de vereniging der mede-eigenaars die in gemeen overleg hieraan een bestemming kunnen geven.

Deze algemene gemene delen zijn per privaatief onderverdeeld en eraan verbonden met een totaal van tienduizend/tienduizendsten.

5.2. Zaken in onverdeeldheid ten behoeve van bepaalde medeëigenaars (hetzij bijzondere gemeenschappelijke delen) :

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen ze tot het uitsluitend genot en gebruik van deze mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen dragen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze bijzondere gemeenschappelijke delen; aan deze bijzondere gemeenschappelijke delen worden dan ook bijzondere gebruiksrechten gekoppeld.

In de drie kavels, zijnde de twee Residenties en de garages worden de volgende bijzondere gebruiksrechten vastgesteld :

5.2.1. Bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie SESSIL :

De grondvesten ervan, betonnen delen en/of geraamte, dragende muren, de dakconstructie, terrasconstructies, buitengevels, luchtkokers, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard en dergelijke zijn bijzondere gemene delen verbonden aan dit geheel, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van deze residentie.

De hierna volgende lokalen en plaatsen zich bevindend in dit gedeelte van het gebouw zijn eveneens bijzondere gemeenschappelijke delen en dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de mede-eigenaars (of hun rechthebbenden) van de bedoelde privatieven te weten : de toegang en inkomsas naar trap en appartementen, en per verdieping de trappen met traphall, de twee tuinen waarvan het exclusief genot wordt toegekend aan de twee appartementen op het gelijkvloers.

Deze bijzondere gemene delen zijn per privaatief onderverdeeld en eraan verbonden met een totaal van duizend/duizendsten.

5.2.2. Bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie SEDES :

De grondvesten ervan, betonnen delen en/of geraamte, dragende muren, de dakconstructie, terrasconstructies, buitengevels, luchtkokers, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard en dergelijke zijn bijzondere gemene delen verbonden aan dit geheel, alsmede alle andere ele-

menten en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van deze residentie.

De hierna volgende lokalen en plaatsen zich bevindend in dit gedeelte van het gebouw zijn eveneens bijzondere gemeenschappelijke delen en dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de mede-eigenaars (of hun rechthebbenden) van de bedoelde particulieren te weten :

- de technische ruimtes voor de tellers van elektriciteit, water en gas-op het gelijkvloers : de inkom, de traphall, de liftkoker
- op elk verdiep : de hall, trap en liftkoker.
- de vier tuinen waarvan het exclusief genot wordt toegekend aan de vier appartementen op het gelijkvloers.

Deze bijzondere gemene delen zijn per particulier onderverdeeld en eraan verbonden met een totaal van duizend/duizendsten.

5.2.3. Bijzondere gemeenschappelijke delen van de garages :

De funderingen ervan, betonnen delen en/of ge-raamte, dragende muren, de dakconstructie, gevels, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard en dergelijke zijn bijzondere gemene delen verbonden aan dit geheel, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van deze residentie.

Deze bijzondere gemene delen zijn per particulier onderverdeeld en eraan verbonden met een totaal van elf/elfden.

De verrekening van het elektriciteitsverbruik in elk der garages zal geschieden door middel van aparte tellers per garage.

Artikel 6 - Particuliere delen.

Ieder particulier bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk particulier met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld (en dus niet beperkend) :

- de bekleding van de grond, balkons en terrassen (parket, plankenvloer, tegels, vasttapijt, linoleum enzovoort);
- de binnenmuren met hun deuren, hun bekleding en bedekking;
- de mede-eigendom van de muren, welke een particulier scheiden van de andere eigendommen, gemene of particuliere;
- de vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- de toegangsdeuren of poorten tot de particulieren zelf en hun bijhorigheden;
- de binnenleidingen, die slechts dienen voor het particulier, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers en de tellers zelf;
- de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringen;
- de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort-,

-de individuele verwarmingsinstallatie (gasbranders) met hun uitrusting;

-de brievenbus in de inkom; de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen, de video- en parlofoons binnen het privaatief zelf,

-de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnenin de privatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorendheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn.

Artikel 7 - Verdeling der gemene delen.

Iedere privatieve kavel bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel zowel in de algemene gemene delen waaronder de grond, als in de bijzondere gemene delen.

De opstellers van het onroerend statuut hebben soeverein en forfaitair de aandelen in de gemeenschap die aan elk privaatief verbonden zijn, vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de respectievelijke kavels doch eveneens rekening houdend met het objectief nut voor elke privatieve kavel.

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden of rechthebbenden, zullen onderstaande toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen, in een wijzigende authentieke basisakte, een nieuwe spreiding der aandelen, samenstelling van de gemeenschappelijke delen of andere verandering onderschrijven met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars. De kosten van deze wijzigende basisakte zullen ten laste van de verzoekende partij zijn. Nochtans kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemene delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Artikel 8 - Nummering van de privatieven

Residentie Sessil :

-gelijkvloers : Unit 0.1. (straatzijde) en unit 0.2. (zijde tuin) met telkens een éénslaapkamer, en met elk het exclusief genot van de bijhorende tuin.

-niveau +1 : unit 1.3 met twee slaapkamers.

-niveau +2 en +3 : duplex-unit 2.4 (straatzijde) 2.5 (zijde tuin) met op niveau +3 badkamer en één slaapkamer.

Residentie Sedes :

-gelijkvloers en niveau's +1, +2 : telkens vier units met twee slaapkamers per bouwlaag, genummerd als volgt : gelijkvloers straatzijde links van de ingang (kijkend van op straat naar het gebouw) : 0.1, rechts van de ingang 0.2, achterzijde rechts 0.3, achterzijde links 0.4.

-niveau +1 : in zelfde volgorde : vooraan links 1.5, vooraan rechts 1.6, achterzijde rechts 1.7, achterzijde links 1.8.

-niveau +2 : in zelfde volgorde : vooraan links 2.9, vooraan rechts 2.10, achterzijde rechts 2.11, achterzijde links 2.12.

-niveau +3 : twee woonunits met telkens drie slaapkamers genummerd als volgt : vooraan (straatzijde) 3.13, achteraan (zijde tuin) 3.14.

Garages :

Het gebouw bevat elf garages genummerd van 1 tot en met 11, van links naar rechts, zoals aangeduid op het voormelde uitvoeringsplan.

Parkings :

Op het terrein worden acht parkings voorzien genummerd van P1 tot P8.

Voormelde wijzigende basisakte van 3 april 2009, bepaalt het volgende:

De goedkeuring voor de 8 staanplaatsen.

De comparanten verklaren dat het origineel plan van de 8 staanplaatsen, opgesteld door Kurt Verstraete, architect te Waregem op achtentwintig mei tweeduizend en acht, aangehecht is aan de akte verleden voor geassocieerd notaris Floris Ghys te Kluisbergen met tussenkomst van geassocieerd notaris Didier Marynen te Stabroek, op 29 juli 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent, op 8 augustus daarna, formaliteit nummer 68-T-08/08/2008-10570.

HOOFDSTUK III - BESCHRIJVING DER ENTITEITEN.

Artikel 9 - Beschrijving der entiteiten.

Er blijkt uit alles wat voorafgaat dat de diverse entiteiten uit dit complex als volgt beschreven kunnen worden, waarbij de verdeling van de algemene gemene delen van het ganse complex, is geschied op basis van tienduizendsten, en van de bijzondere gemene delen respectievelijk in duizendsten en in elfden.

RESIDENTIE SESSIL :

GELIJKVLOERS

Appartement 0.1, gelegen aan de straatzijde van het gebouw, volgens plan UNIT 0.1, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leef- en eetruimte, slaaphoek, badkamer en WC, alsmede met exclusief genot van de tuin palend aan de eetruimte.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-tweehonderdzesendertig/tienduizendsten (236/10.000) in de algemene gemene delen.

-honderd drieënveertig/duizendsten (143/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sessil.

Appartement 0.2, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, volgens plan UNIT 0.2, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leef- en eetruimte, slaaphoek, badkamer en WC, alsmede met exclusief genot van de tuin palend aan de eetruimte.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-tweehonderdachtenzeventig/tienduizendsten (278/10.000) in de algemene gemene delen.

-honderdachtenzestig/duizendsten (168/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sessil.

Aanpassing ingevolge wijzigende basisakte van 3 april 2009:

NIVEAU +1 :

A/ Het **Appartement 1.3**, begrijpende het volledig niveau, volgens plan UNIT 1.3, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leef- en eetruimte, open keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer en WC.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :

-vierhonderd/tienduizendsten (400/10.000) in de algemene gemene delen.

-tweehonderdzestig/duizendsten (260/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sessil.

NIVEAU +2 en NIVEAU + 3 :

B/ De **Duplex-appartement 2.4**, gelegen aan de straatzijde, volgens plan UNIT 2.4 en UNIT 3.4, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leef- en eetruimte, open keuken en WC (niveau +2) en ruime slaapkamer en douchekamer (niveau +3).

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :

-driehonderd éénenveertig/tienduizendsten (341/10.000) in de algemene gemene delen.

-tweehonderdnegentien/duizendsten (219/1.000) in de

bijzondere gemene delen van de residentie Sessil.

C/ De **Duplex-appartement 2.5**, gelegen aan de achterzijde, volgens plan UNIT 2.5 en UNIT 3.5, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leef- en eetruimte, open keuken en WC (niveau +2) en ruime slaapkamer en douchekamer (niveau +3).

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :

-driehonderdzevenentwintig/tienduizendsten (327/10.000) in de algemene gemene delen.

-tweehonderdentien/duizendsten (210/1.000) in de

bijzondere gemene delen van de residentie Sessil.

RESIDENTIE SEDES :

GELIJKVLOERS

Appartement 0.1, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, links, volgens plan UNIT 0.1, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Vestiaire, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer, alsmede met exclusief genot van de tuin vooraan aan het appartement, groot bij benadering zevenenzestig vierkante meter.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :

-vijfhonderddrieënveertig/tienduizendsten (543/10.000) in de algemene gemene delen.

-drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) in de bijzondere

gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 0.2, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, rechts, volgens plan UNIT 0.2, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Vestiaire, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer, alsmede met

exclusief genot van de tuin vooraan aan het appartement, groot bij benadering vijftienzestig vierkante meter.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-vijfhonderddrieënveertig/tienduizendsten (543/10.000) in de algemene gemene delen.

-drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 0.3, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, links (gezien van op de straat), volgens plan UNIT 0.3, en omvattend :

-in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Vestiaire, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer, alsmede met exclusief genot van de tuin achteraan aan het appartement, groot bij benadering vijftientachtig vierkante meter.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-zeshonderdzestien/tienduizendsten (616/10.000) in de algemene gemene delen.

-achtenzeventig/duizendsten (78/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 0.4, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, rechts, volgens plan UNIT 0.4, en omvattend :

-in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Vestiaire, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer, alsmede met exclusief genot van de tuin achteraan aan het appartement, groot bij benadering vijftienzestig vierkante meter.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-zeshonderdzestien/tienduizendsten (616/10.000) in de algemene gemene delen.

-vierenzeventig/duizendsten (74/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

NIVEAU +1 :

Appartement 1.5, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, links, op de eerste verdieping, volgens plan UNIT 1.5, en omvattend :

-in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom met berging, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-vierhonderdzevenennegentig/tienduizendsten (497/10000) in de algemene gemene delen.

-drieënzestig/duizendsten (63/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 1.6, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, rechts, op de eerste verdieping, volgens plan UNIT 1.6, en omvattend :

-in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom met berging, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-vierhonderdzevenennegentig/tienduizendsten (497/10000) in de algemene gemene delen.

-drieënzestig/duizendsten (63/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 1.7, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, links, op de eerste verdieping, volgens plan UNIT 1.7, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :
-vierhonderdtweeëntachtig/tienduizendsten (482/10.000) in de algemene gemene delen.

-tweeënzestig/duizendsten (62/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 1.8, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, rechts, op de eerste verdieping, volgens plan UNIT 1.8, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :
-vierhonderdtweeëntachtig/tienduizendsten (482/10.000) in de algemene gemene delen.

-tweeënzestig/duizendsten (62/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

NIVEAU +2 :

Appartement 2.9, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, links, op de tweede verdieping, volgens plan UNIT 2.9, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom met berging, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :
-vierhonderdzevenennegentig/tienduizendsten (497/10000) in de algemene gemene delen.

-drieënzestig/duizendsten (63/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 2.10, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, rechts, op de tweede verdieping, volgens plan UNIT 2.10, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom met berging, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :
-vierhonderdzevenennegentig/tienduizendsten (497/10000) in de algemene gemene delen.

-drieënzestig/duizendsten (63/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 2.11, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, links, op de tweede verdieping, volgens plan UNIT 2.11, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :
-vierhonderdtweeëntachtig/tienduizendsten (482/10.000) in de algemene gemene delen.

-tweeënzestig/duizendsten (62/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Appartement 2.12, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, rechts, op de tweede verdieping, volgens plan UNIT 2.12, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-vierhonderdtweeëntachtig/tienduizendsten (482/10.000) in de algemene gemene delen.

-tweeënzestig/duizendsten (62/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

NIVEAU +3 :

Appartement 3.13, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, op de derde verdieping, volgens plan UNIT 3.13, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom met vestiaire en wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer, derde slaapkamer met dressing en met terras en aanpalende badkamer met terras.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-achthonderdentien/tienduizendsten (810/10.000) in de algemene gemene delen.

-honderdenvijf/duizendsten (105/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

Aanpassing ingevolge wijzigende basisakte van 3 april 2009:

Het **Appartement 3.14**, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, op de derde verdieping, volgens plan UNIT 3.14, en omvattend :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom met wc, leef- en eetruimte met terras, open keuken met berging, twee slaapkamers en badkamer, derde slaapkamer met terras en dressing en aanpalende badkamer met wc en terras.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-zevenhonderdvierenveertig/tienduizendsten (744/10.000) in de algemene gemene delen.

-zevenennegentig/duizendsten (97/1.000) in de bijzondere gemene delen van de residentie Sedes.

GARAGES :

Het gebouw achteraan op het terrein bestaat uit een gemeenschappelijke ruimte, alsmede uit elf (11) garages genummerd van 1 tot en met 11, die elk omvatten :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke garage met toegangspoort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-vijftig/tienduizendsten (50/10.000) in de algemene gemene delen.

-één/elfde deel (1/11) in de bijzondere gemene delen van dit garagegebouw.

PARKINGS :

Op het terrein worden acht parkeerplaatsen of parkings voorzien die genummerd worden van P1 tot P8 en die elk omvatten :

-in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke parkeerplaats uitgetekend op de grond.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

-tien/tienduizendsten (10/10.000) in de algemene gemene delen.

Samenvattende staat :

Residentie Sessil		Alg. Delen	Bijz. Gemene Delen
appartement	0.1	236.00	143.00
appartement	0.2	278.00	168.00
appartement	1.3	400.00	260.00
appartement	2.4	341.00	219.00
appartement	2.5	327.00	210.00
TOTAAL Res. Sessil		1.582.00	1.000.00

Residentie Sedes		Alg. Delen	Bijz. Gemene Delen
appartement	0.1	543.00	73.00
appartement	0.2	543.00	73.00
appartement	0.3	616.00	78.00
appartement	0.4	616.00	74.00
appartement	1.5	497.00	63.00
appartement	1.6	497.00	63.00
appartement	1.7	482.00	62.00
appartement	1.8	482.00	62.00
appartement	2.9	497.00	63.00
appartement	2.10	497.00	63.00
appartement	2.11	482.00	62.00
appartement	2.12	482.00	62.00
appartement	3.13	810.00	105.00
appartement	3.14	744.00	97.00
TOTAAL Res. Sedes		7.788.00	1.000.00

Garages		Alg. Delen	Bijz. Gemene Delen
garage	1	50.00	1.00
garage	2	50.00	1.00
garage	3	50.00	1.00
garage	4	50.00	1.00
garage	5	50.00	1.00
garage	6	50.00	1.00
garage	7	50.00	1.00
garage	8	50.00	1.00
garage	9	50.00	1.00
garage	10	50.00	1.00
garage	11	50.00	1.00

TOTAAL garages			550.00	11.00
Parkings				
Parking	P1		10.00	
Parking	P2		10.00	
Parking	P3		10.00	
Parking	P4		10.00	
Parking	P5		10.00	
Parking	P6		10.00	
Parking	P7		10.00	
Parking	P8		10.00	
TOTAAL parkings			80.00	
TOTAAL 10.000			10.000.00	

HOOFDSTUK IV - BIJZONDERHEDEN - WIJZIGINGEN - ERF-DIENSTBAARHEDEN

Artikel 10 - Wijzigingen.

Het is aan de oprichter steeds toegelaten, voor zover de privatieven die er op betrekking hebben hem nog toebehooren, zonder enige verplichting aan iemand de toelating te vragen :

- a) de binnenschikkingen van de privatieve delen te wijzigen;
- b) twee of meer aan elkaar palende privatieven op dezelfde verdieping of op een verschillend verdiep tot een enkele eigendom te verenigen;
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief op eenzelfde verdiep te voegen bij een aanpalend privaatief;
- d) een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven;
- e) na de hiervoor toegelaten wijzigingen te hebben doorgevoerd, terug te komen naar de oorspronkelijke toestand.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijkende van het gewijzigd goed kan vermeerderd of verminderd worden rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

Zolang het gebouw niet volledig zal voltooid zijn, zullen de plannen kunnen gewijzigd worden, zowel door de architect als door de oprichter, op voorwaarde nochtans dat deze wijzigingen in niets zouden schaden aan het gemeenschappelijk belang van de personen welke reeds eigenaars zijn van een privaatief gedeelte van het gebouw en zonder dat deze wijziging de inhoud en de oppervlakte mag verminderen van de reeds verkochte privatieve delen.

Zo zal de oprichter, ten titel van voorbeeld, alle wijzigingen kunnen aanbrengen tengevolge van richtlijnen door de bevoegde overheden inzake nutsvoorzieningen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of de brandveiligheid, of wanneer de architect meent dat door de wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden, of nog

in de mate dat de oprichter in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn.

Alle hieruit voortvloeiende wijzigingen aan de basisak- te zullen geldig mogen gedaan worden door de oprichter, welke hiertoe onherroepelijk alle volmacht zullen hebben om alle toekomstige mede-eigenaars van het gebouw te vertegen- woordigen.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de re- gels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen en de structuur en de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang te brengen.

Artikel 11 - Erfdienstbaarheden.

Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmee het zou kun- nen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de ande- re te verzetten, doch alles op zijn kosten en risico, zon- der tussenkomst van de oprichter, noch verhaal tegen hen, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan ge- lijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatig overgeschreven en niet verjaarde titel.

De verdeling van het gebouw kan aanleiding geven tot het ontstaan van verschillende erfdienstbaarheden, als uit- zichten, afloop van water, doorgang van leidingen en ande- re, met inbegrip van alle verwarmingsinstallaties, welke door de toekomstige eigenaars van een privaatief gedeelte van het gebouw zullen moeten gedoogd worden.

Indien op het terrein of in het gebouw een elektrici- teitscabine geplaatst wordt of enig ander lokaal bestemd voor nutsvoorzieningen, dan zal hieraan verbonden een erf- dienstbaarheid van doorgang ontstaan die aan de betrokken- maatschappijen en diensten de toegang moet verzekeren tot gemelde installaties.

De bouwheer behoudt zich het recht voor tot het verle- nen van dergelijke erfdienstbaarheden en daartoe alle nodi- ge overeenkomsten af te sluiten.

Zo zullen alle mede-eigenaars onder meer moeten gedo- gen, zonder op enige vergelding uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken, dat leidingen en toestellen voor de radio- en televisiedistributie aan de voorgevel en in het gebouw worden geplaatst.

Artikel 12 - Scheidingsmuren met belendende eigendom- men.

De oprichter behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om in hun eigen en uitsluitend voordeel de prijs te ontvan- gen van de scheidings- en afsluitingsmuren met de belenden- de eigendom, zonder nochtans enige verantwoordelijkheid te nemen voor het onderhoud en de bewaring van deze muren.

Er wordt van nu af onherroepelijk bedongen dat de op- richter in naam van alle latere eigenaars, geldig alle pro- cessen-verbaal van gemeenheid kunnen tekenen en alle akten en stukken betreffende de gemeenheid van de naburige eige- naars. Door het enig feit van een aankoopakte getekend te hebben van een privaatief deel van het gebouw, zullen de

toekomstige mede-eigenaars geacht worden onherroepelijk aan de oprichter volmacht gegeven te hebben voor dit doel.

Artikel 13 - Nutsvoorzieningen.

De oprichter behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit, teledistributie of andere nutsvoorzieningen aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven, door het feit van de ondertekening van hun aankoopakte, onherroepelijk volmacht aan de oprichter om alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten en met de betrokken diensten contracten af te sluiten, indien nodig, van verkoop, opstal, huur of erfpacht met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar deze technische installaties voor deze diensten zouden moeten worden ondergebracht.

HOOFDSTUK V - DUUR DER WERKEN - OPLEVERING.

Artikel 14 - Aanvang en duur der werken.

Alle bouwwerken en leveringen zullen uitgevoerd worden door de verkopers der gebouwen, of de vaklui door hen aangeduid, volgens de plannen en bestekken opgemaakt door de architect, de heer Frank Delmulle te Wortegem-Petegem, door de kopers gekend en goedgekeurd en volgens de overeenkomsten tussen de partijen rechtstreeks afgesloten.

De werken zijn aangevat op 1 december 2007.

De uitvoeringstermijn werd vastgesteld op 400 werkbare dagen voor het bouwbedrijf voor de particulieren en de garages en 450 werkbare dagen voor de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15 - Verlenging.

Elke tijdelijke onderbreking van de werken, geheel of gedeeltelijk, wegens overmacht of vreemde oorzaak, heeft van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijke uitvoeringstermijn tot gevolg, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met een tijdspanne die normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Worden onder meer conventioneel als "vreemde oorzaak" beschouwd oorlog, staking, uitzonderlijke schaarste van grondstoffen of koopwaar, weersomstandigheden, natuur- en andere rampen, overheidsbeslissingen die het verder zetten van de werken onmogelijk maken.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de kopers wordt onderbroken, wordt de oorspronkelijke uitvoeringstermijn eveneens verlengd met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met een tijdspanne die normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst meerwerken laten uitvoeren, wordt de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn verlengd met een aantal werkdagen, in dezelfde verhouding als de verhoging van de oorspronkelijke prijs door het bedrag der meerwerken.

Artikel 16 - Verwijlvergoeding.

Bij overschrijding van de uitvoeringstermijn die te wijten is aan de oprichter, en voor zover deze vertraging

de termijn van dertig dagen overtreft, bedraagt de schadevergoeding ten laste van de oprichter, per dag vertraging na de dertigste dag, twintig euro (€20) per dag en per appartement, bij wijze van forfaitaire schadevergoeding.

Deze schadevergoeding is slechts verschuldigd voor de periode volgend op de ingebrekestelling per aangetekend schrijven door de kopers aan de oprichter.

Artikel 17 - Oplevering - Aanvaarding.

-A- Minimum-voorwaarden.

De oplevering zal geschieden onder de minimumvoorwaarden voorzien in voormeld Koninklijk Besluit van éérentwintig oktober negentienhonderd ééenzeventig, genomen in uitvoering van de wet van negen juli negentienhonderd ééenzeventig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

-B- Voorlopige oplevering der privatieven.

Zodra de werken voltooid zijn zal de verkrijger worden uitgenodigd door de oprichter voor een plaatsbezoek aan zijn privaatief om de conformiteit der werken vast te stellen met plannen en beschrijving der materialen, en over te gaan tot de voorlopige oplevering.

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

De werken die in staat van voorlopige oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op de datum van voltooiing welke de verkoper heeft aangeduid en die voor elk privaatief zal vermeld worden in de notariële akte van verkoop.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen wanneer zij in hun geheel voltooid zijn niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen, of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaaktheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, dit wil zeggen wanneer het goed zich in staat van normale en voldoende woonbaarheid bevindt, die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering der privatieven zal geschieden op tegenspraak tussen oprichter en verkrijger, met dien verstande dat het aan deze laatste geoorloofd is om zich hierin te laten bijstaan, op zijn kosten, door om het even welke technicus of deskundige naar zijn keuze. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal opgemaakt worden in twee exemplaren die getekend zullen worden door beide partijen. Dit proces-verbaal zal het bewijs van voornoemde oplevering zijn. Het bevat de opsomming der werken die niet werden aanvaard, omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De sleutels zullen aan de koper overhandigd worden bij ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, voor zover deze de prijs van de verworven goederen volledig betaald heeft. De oprichter zal niet gehouden zijn de goederen te leveren en de sleutels ervan te overhandi-

gen, vooraleer de koper de prijs volledig betaald heeft, met inbegrip van de herzieningen, en, in voorkomend geval, het bedrag der bijkomende werken. Niet afgewerkte kleinere werken alsook vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, mogen niet als voorwendsel ingeroepen worden voor inhoudingen op de aankoopprijs.

Iedere vertraging in de levering, die het gevolg is van niet-betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper. De koper zal derhalve geen aanspraak kunnen maken op de vergoeding wegens laattijdige oplevering of welke andere schadevergoeding ook.

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden dient per aangetekend schrijven aan oprichter binnen de vijf dagen na de uitnodiging door de oprichter, bekend gemaakt te worden.

De overhandiging der sleutels zal voor de kopers het genot door zakelijk bezit met de inning van de burgerlijke vruchten der verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betreft of gebruikt voor de voorlopige oplevering, ondermeer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de oprichter, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden :

- 1) indien hij op het verzoek van de oprichter om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat, en
- 2) indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de oprichter hem bij aangetekende brief zullen hebben betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in deze brief om tot de oplevering over te gaan.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking der privaatieve delen. Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilder- of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief. Het is nochtans vanzelfsprekend dat de oprichter het recht heeft aan verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien. Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang der bouwwerken aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

-C- Definitieve oplevering der privatieven.

De definitieve oplevering zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering geschieden; zij geschiedt stil-

zwijgend en automatische één jaar na de voorlopige oplevering tenzij aangetekend aangevraagd door de eigenaar, in welk geval zij geschiedt volgens dezelfde procedure als de voorlopige oplevering. In dat geval zal de eigenaar zelf, hiervoor de oprichter en architect zal uitnodigen bij aangetekend schrijven; voor zover een eigenaar daartoe binnen de zes maand na het verstrijken van de termijn van één jaar na de voorlopige oplevering niet zou overgaan, geschiedt de definitieve oplevering stilzwijgend.

D- Waarborgen.

De datum van voorlopige oplevering zal het vertrekpunt zijn van de tienjarige aansprakelijkheid ingesteld krachtens artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatieven als voor de gemene delen.

Indien het gekochte goed geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor gedurende tien jaar solidair aansprakelijk, evenals de oprichter. In toepassing van artikels 1642 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek moet verkoper niet instaan, noch voor de gebreken die zichtbaar zijn en die koper zelf heeft kunnen waarnemen, noch voor verborgen gebreken.

Anderzijds wordt bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodwerken, glaswerk enzomeer, gewaarborgd zijn, overeenkomstig het gebruik, door de installateurs, en dat de waarborg op materialen en toestellen conform zijn aan de waarborgen verleend door de fabrikant.

De oprichter subrogeert de kopers uitdrukkelijk in alle rechten die hij tegenover de architect, de aannemer en zijn onderaannemers kan hebben, voor het geval hun rechten en waarborgen verder zouden gaan dan de verbintenissen die hijzelf tegenover voornoemde kopers, krachtens de verkoopovereenkomsten, heeft aangegaan.

Kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de oprichter uit hoofde van de algemene conceptie van het complex en de plannen welke uitsluitend tot de opdracht van de architect en ingenieur behoren.

-E- Voorlopige oplevering der gemene delen.

Ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering zal door de eigenaars der betrokken privatieven, beraadslagend en beslissend in algemene vergadering, volmacht verleend worden aan een der mede-eigenaars of aan de syndicus om over te gaan tot de voorlopige oplevering en aanvaarding der werken.

De algemene vergadering kan beslissen dat deze mandataris zich hierbij op kosten der algemene vergadering moet laten bijstaan door een deskundige te benoemen door de algemene vergadering. De voorlopige oplevering met plaatsbezoek zal moeten geschieden uiterlijk binnen de dertig dagen na de algemene vergadering.

Het proces-verbaal vermeldt benevens de opmerkingen betreffende de nog uit te voeren of herstellingswerken, de beschadigingen eventueel veroorzaakt aan de gemene delen ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners of de uitvoering van bepaalde privatieve werken. Deze be-

schadigingen mogen niet ten laste van de oprichter gelegd worden.

De eventuele weigering van voormelde mandataris om tot de voorlopige oplevering over te gaan van de gemene delen dient met redenen omkleed aan de oprichter te worden medegedeeld per aangetekende schrijven.

Indien de met redenen omkleede weigering der mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de oprichter betekend werd, kunnen deze laatste de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na uitvoering van bevolen herstellingswerken, ofwel in der minne, of bij ontstentenis hiervan, gerechtelijk de benoeming van een deskundige verzoeken, die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Deze deskundige zal soeverein beslissen. Zijn beslissing zal binnen de twee maanden na zijn aanstelling dienen genomen te worden en zal het deel der arbitragekosten vastleggen welke elke partij zal dienen te betalen.

Gezien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering der gemene delen de aanwezigheid van voormelde mandataris vereist is, zal de Rechtbank, als deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de oprichter hem bij deurwaardersexploot hebben gesteld, over de oplevering beslissen.

Indien de deskundige aangesteld door de algemene vergadering weigert te verschijnen of in de onmogelijkheid verkeert, zal de algemene vergadering binnen de tien dagen in zijn vervanging voorzien. Zoniet zal de voorlopige oplevering geschieden ten overstaan van de mandataris alleen. De kosten van aanmaning, vaststelling en betekening zijn ten laste van de algemene vergadering.

Indien op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemene delen, de oprichter nog eigenaar zijn van een deel van het gebouw dat zij ter oplevering geven, zullen zij zich geen enkel recht van mede-eigendom kunnen doen gelden bij de oplevering der gemene delen.

-F- Definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen, die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal geschieden tenminste één jaar na hun voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden :

- 1) de erkende en aangenomen opmerkingen, die in het proces-verbaal van voorlopige oplevering zouden zijn hernomen en die het voorwerp van enige voorbehoud zouden uitmaken;
- 2) de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig geschreven voorbehoud binnen de tijdspanne van één jaar te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

Deze opmerkingen zullen echter nooit mogen slaan op gebreken, tekortkomingen of beschadigingen die te wijten zijn

aan de bewoning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen.

De definitieve oplevering zal plaatsvinden op verzoek van de syndicus of aangewezen eigenaar zelf, die hiervoor de oprichter en architect zal uitnodigen bij aangetekend schrijven; voor zover daartoe binnen de zes maand na het verstrijken van de termijn van één jaar na de voorlopige oplevering niet wordt overgegaan, geschiedt de definitieve oplevering stilzwijgend.

3) Tienjarige aansprakelijkheid.

De aanvaarding van de werken zal gebeuren op het ogenblik van de voorlopige oplevering. Bijgevolg zal de voorlopige oplevering als aanvangspunt fungeren voor zowel de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect als de korte termijn van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken.

TITEL II - HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN Plichten INZAKE PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN.

Artikel 18 - Statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd door de wetten van 2 juni 2010 en van 15 mei 2012 betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke delen evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

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

Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen.

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

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

Artikel 19 - Zakelijke rechten.

De uit onverdeelddheidtrekking betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeelddheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht, of in beslag genomen worden tenzij samen met de privaatieve eigendom en dan slechts tot

beloop van het aandeel afhangende van deze privaatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatieve eigendom bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van die privaatieve eigendom afhangt.

Artikel 20 - Veranderingen en gebruik van de privaatieven.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweegbrengen betreffende de gemene delen of privaatieven van anderen.

Schade en beschadiging die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieven zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden tezelfdertijd als de werken zelf.

Eventueel kan de algemene vergadering der mede-eigenaars eisen dat de werken gebeuren onder toezicht van een bouwmeester, op kosten van diegene die werken laat uitvoeren.

De kavels zijn in principe bestemd tot privéwoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Artikel 21 - Gebruik van de gemene delen.

De mede-eigenaars moeten van de gemene delen (zoals de respectievelijke inkomsten, trap en lift), gebruik maken overeenkomstig hun bestemming mits geen hinder wordt toegebracht aan de rechten van de niet-bewoners.

Schade ontstaan door het verhuizen van meubels of huisraad moet vergoed worden overeenkomstig artikel 1382 van het burgerlijk Wetboek.

Artikel 22 - Wijzigingswerken aan de gemene delen.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privaatieven gelegen zijn zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchtingsschouwen, kolommen enzovoort, tenzij mits goedkeuring van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester, daartoe aangevestigd door de algemene vergadering op kosten van diegene die de werken laat uitvoeren.

Artikel 23 - Wijzigingswerken aan stijl of harmonie van het complex.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om

werken aan eigen delen, mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met een drie/vierde meerderheid van stemmen.

Deze algemeenheid is aldus en onder andere vereist voor wat betreft de veranderingswerken of zelfs wijzigingen de kleur van de verf, betreffende de inkomdeur of -poort van het privaatieve eigendom, de buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rol-luiken, en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

HOOFDSTUK II - DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 24 - Rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt van rechts-wege rechtspersoonlijkheid van zodra :

1. de staat van gedwongen mede-eigendom werkelijk is ontstaan door de overdracht van minstens één privaatief aan een andere eigenaar;

2. de overschrijving van huidige basisakte op het bevoegd hypotheekkantoor.

De vereniging draagt het KBO nummer 0897.224.660.

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

Artikel 25 - Naam - Zetel.

De naam luidt "***Vereniging van mede-eigenaars van de Residenties SESSIL & SEDES te 9880 Aalter, Sint-Gerolfiaan, 5-7***".

Zij heeft haar zetel in het appartementsgebouw residentie SEDES, op voormeld adres.

Artikel 26 - Vermogen.

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.

Toch kan een rechterlijke beslissing waarbij de vereniging tot betaling veroordeeld wordt, ten uitvoergelegd :

a. op het vermogen van de vereniging;

b. doch ook op het persoonlijk vermogen van de mede-eigenaars, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 27 - Bevoegdheid - Organen, .

De vereniging bezit de exclusieve bevoegdheid inzake het bestuur van de gemeenschappelijke delen; de individuele mede-eigenaars kunnen niet zelfstandig optreden.

Zij handelt door middel van haar drie organen :

a. het beraadslagend orgaan : de algemene vergadering;

b. het bestuursorgaan : de syndicus.

c. een controle orgaan : de commissaris van de rekeningen

Artikel 28 - Duur.

De vereniging bestaat zolang de onverdeeltheid blijft bestaan.

Zij kan ook ontbonden worden bij besluit van de algemene vergadering, genomen met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, of bij rechterlijke uitspraak.

Artikel 29 - Vereffening.

Ontbinding brengt van rechtswege vereffening mee, doch de vereniging behoudt haar rechtspersoonlijkheid tijdens de vereffening.

De algemene vergadering bepaalt de wijze van vereffening en stelt de vereffenaar(s) aan. Worden geen vereffenaars aangesteld, dan wordt de syndicus met de vereffening belast.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1 en 57 van het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening dient vastgesteld bij notariële akte en overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor.

HOOFDSTUK III: HET BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 30 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

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

I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 31 - Begrip.

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

Artikel 32 - 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 33 - 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 34 - Samenstelling.

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

2. Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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 35 - 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 40 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 36 - Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

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

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 37 - 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 agendaert 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 38 - 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 577-6, § 3.

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 39 - 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 40 - Beraadslagingen.

a) De rechtsgeldigheid:

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

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

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

Indien geen van 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 beschikken over één stem per tienduizendste (10.000ste) in de algemene delen en één stem per duizendste (1.000ste) of elfde (11^e) dat zij bezitten in de bijzondere 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 volstrekke 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 pun-

ten 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 raadgevend 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 41- Rechtsgedingen.

1. Door een mede-eigenaar.

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2) Ieder mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter, vragen, binnen een termijn die deze laatst 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 on-

juist 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.

2. Door een bewoner

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

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

3. Postadressen.

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

Artikel 42- 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 me-

de-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

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

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **voor** het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en het register bedoeld zoals voormeld of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

2.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade

veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

3. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernehmer 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 eigendomsovernehmer 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 eigendomsovernehmer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernehmer 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 43 - 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 44 - Ontslag door de Vereniging - Aanstelling van een voorlopige syndicus.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikel 45 - 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 46 - 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 47 - 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 rekeningenstelsel.

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

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

Artikel 48 - 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 49 - Ontslag door de syndicus.

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

III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 50 - Aanstelling - duur en opdracht

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het trimestrieel nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite

neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

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

Artikel 51 - Boekjaar.

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

IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 52 - 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 KOSTEN,

Artikel 53 - Opsomming der lasten.

De gemene lasten en kosten zijn, in algemene zin, deze die betrekking hebben ondermeer op :

- onderhoud, herstelling, gebruik of vervanging van delen of goederen welke gemeen zijn:
- de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties;
- de beheers- en personeelskosten;
- de kosten en onderhoud van gemeenschappelijke meubilair,
- de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt;

-de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen er betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars;

-de kosten van wederopbouw van het gebouw moest het vernietigd worden;

-de procedurekosten van de mede-eigendom;

-de overheidslasten;

-de vergoeding der syndicus;

-de aanleg en het onderhoud van alle gemeenschappelijke groenzones opritten en verhardingen.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschil-derwerk van de ramen, van de toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armleuningen, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om private gedeelten.

Artikel 54 - Verdeling van de lasten.

De lasten en kosten welke het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeeldheid van het complex worden verdeeld tussen de respectievelijke mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de algemene delen van het complex, zoals hiervoor vastgesteld.

Evenwel zullen alle lasten die uitsluitend verbonden zijn de bijzondere gemene delen, integraal gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van deze bijzondere gemene delen; de beslissingen hieromtrent worden dan ook uitsluitende genomen door de betrokken mede-eigenaars.

Artikel 55 - Uitzonderingen.

De oprichter bouwt de privatieven met het oog op de verkoop; zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in de gemene lasten en kosten, voor wat betreft de niet-verkochte privatieven, en dit tot aan het verlijden van de notariële verkoopakte, behalve voor wat betreft de verzekeringen.

Deze uitzondering geldt enkel tot het ogenblik dat bedoelde private betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

Bijdrage in de procedurekosten en de erelonen van de advocaat

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

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

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

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

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

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

Artikel 56 - Onderhoud.

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de schilderwerken aan privatieven ten laste van de collectiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Ook de gemeenschappelijke groenzones, opritten en verhardingen die behoren tot de algemene gemene delen, zullen onderhouden worden ten laste van de collectiviteit en van de mede-eigenaars van de algemene gemene delen.

Evenwel zullen de eigenaars en/of bewoners van de appartementen op het gelijkvloers zelf moeten instaan voor het snoeien van de hagen en dit voor allen op een gelijke hoogte van 180cm zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde; bij gebreke hieraan te voldoen zal de syndicus gemachtigd zijn, na ingebrekestelling met aangetekend schrijven, zelf een aannemer hiervoor de opdracht te verlenen, kosten verhaalbaar op de respectieve eigenaars.

Artikel 57 - Overdracht van een privaatief.

1. Overdracht van een kavel

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 kapitaalinzameling 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, eenie-

der die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve

kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

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 58 - Herstellingen.

De herstellingen zijn ingedeeld in twee categorieën

a. Dringende herstellingen zijn.

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen, zoals gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen, mogen door de syndicus eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

b. Niet dringend herstellingen zijn :

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 59 - Uitvoering.

De mede-eigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn.

Behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één mei tot één oktober.

Artikel 60 - Reiniging van schoorstenen en verluchtingspijpen.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijp te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken.

Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de syndicus op kosten van de collectiviteit, maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

Artikel 61 - Belastingen.

De belastingen zijn ten laste van al de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het complex, tenzij de administratie der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

Artikel 62 - Verzekeringen.

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerd verzekeringspolis afgesloten worden welke de hierna vermelde risico's zal dekken.

1. Brand en stormschade.

Deze verzekering slaat zowel op de privatieven, met uitsluiting van de meubels, als op de gemene delen en dekt het risico van blikseminslag, gas, ontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit val van vliegtuigen, stormschade, het geburenverhaal en verhaal van derden en het verhaal van de mede-eigenaars onderling, ge-notsverlies, ruiming- en slopingswerken, dit alles voor de bedragen bepaald door de verzekeraar zodat de afschaffing van de evenredigheidsregel wordt gewaarborgd.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

2. Glasbraak.

Is verzekerd alle glas, zo gewoon als dubbelbeglazing, ongeacht de oppervlakte en onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken, in de binnen- en de buitenzijde van het gebouw.

3. Waterschade.

De verzekering daarvan belooft honderd procent van de effectieve waterschade.

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of televisie, gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden, bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw en ijzel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen enzovoort en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg naar het werk.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "uitbating".

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven :

-door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen of door het personeel in uitoefening van hun werkzaamheden;

-door de syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premies maken deel- uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding in de gemene delen als hiervoor betaald.

Alle contracten worden afgesloten door de syndicus handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de bijzondere voorwaarden van de polis. Alle mede-eigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen, indien deze zou gevraagd worden, voor het afsluiten van de verzekeringscontracten en de nodige stukken te ondertekenen.

Het staat nochtans de algemene vergadering vrij te besluiten dat bepaalde hiervoor vermelde risico's niet in het contract zouden opgenomen worden.

Artikel 63 - Verplichte verzekering meubilair door mede-eigenaars.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en meubilair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste verzoek moeten zij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen.

Artikel 64 - Bijpremie.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een of andere reden persoonlijk aan een der mede-eigenaars, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijnen laste.

Artikel 65 - Afwijkingen.

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten; zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

Artikel 66 - Invordering van vergoedingen.

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de syndicus in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaars, daartoe aange-steld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

Artikel 67 - Gebruik van de vergoeding.

De door de verzekeringsmaatschappij uit te keren vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk:

Dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte, voorzover be-slist door de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze in-staatstelling te dekken, dan is het overschot ten laste van alle mede-eigenaars, in de verhouding van hun aandeel in het gebouw.

Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstel-ling, dan komt het batig overschot hen eveneens toe in de-zelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig, dit wil zeggen wanneer de teistering meer dan drie/vierden van de waarde van het ge-bouw bereikt, :

Dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed, voor zover de algemene vergadering hiertoe unaniem heeft beslist.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken, dan zal het nadelig verschil ten laste zijn van de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het betreffend gebouw, welke bijdrage op-eisbaar zal zijn binnen de drie maand nadat de algemene vergadering die bijdrage zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken beginnen te lopen.

De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben, kunnen daartoe met alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld.

De vergoeding van de verzekering samen met het product van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars opnieuw in verhouding van hun deel in het gebouw.

Artikel 68 - Burgerlijke verantwoordelijkheid.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen die mede-eigenaar of derde wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeederen, is deze vermeederen uitsluitend ten zijnen laste.

Artikel 69 - Andere lasten.

De algemene onkosten bevatten verder, behoudens wat reeds werd vermeld :

1. het elektriciteits-, gas- en waterverbruik voor de algemene diensten van het complex, inbegrepen de huur van de algemene teller;

2. de vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst;

3. de kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen;

4. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk meubilair;

5. alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de syndicus uitgegeven;

Artikel 70 - Afrekeningen.

Eénmaal per jaar geeft de syndicus aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten, en ontvangt hij deze sommen.

In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

De afrekeningen, evenals de processen-verbaal van de algemene vergaderingen, mogen door de syndicus alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling. De syndicus mag ze dus, niet zenden aan de huurders.

Artikel 71 - Voorschotten.

Ieder eigenaar zal, verplicht zijn een voorschot of borgsom te storten aan de syndicus teneinde hem toe te laten de lopende betalingen, onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. Dit beding is niet tegenstelbaar aan hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, die in elk geval voorgaan bij de verdeling van de koopprijs.

De nieuwe eigenaar mag de kosten die de vorige eigenaar aldus had moeten betalen, verhalen tegen deze laatste.

De vroegere eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden vóór de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welke titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprake.

Iedere overdracht moet door de nieuwe verkrijger binnen de veertien dagen na het verlijden van de notariële akte, bekendgemaakt worden aan de syndicus bij aangetekend schrijven.

Artikel 72 - Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

§ 1. Ingeval één mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot of de borgsom gevraagd door de syndicus te betalen of aan deze laatste terug te betalen, of zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee, zonder enige toelating te moeten hebben van de algemene vergadering of van de voorzitter. In geen geval moet hij enige toestemming bewijzen, noch tegenover de rechtbank, noch tegenover derden.

§ 2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de syndicus gerechtigd :

a. de levering van water, gas en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten; hij mag zelfs de tellers ervan op kosten van de ingebreke geblevene laten wegnemen;

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling;

c. tot beloop van het passend bedrag de huurgelden welke toekomen aan de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft, zelf te ontvangen;

Te dien einde doet ieder mede-eigenaar van nu af onherroepelijke overdracht van huurgelden in voordeel van de syndicus voor het geval die mede-eigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit; de huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de syndicus;

d. van ieder der mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke geblevene in de gemeenschappelijke onkosten te Vorderen en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemeene delen.

§ 3. Alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op, berekend aan een intrestvoet gelijk aan twee procent boven de wettelijke intrestvoet, -per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen, - en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan sprake sub § 1 hierboven.

§ 4. Ten titel van forfaitair vastgestelde schadeloosstelling, is de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

Artikel 73 - Beheersafrekening.

De beheersafrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus geeft mededeling ervan in bijlage met de uitnodiging tot de jaarvergadering.

De voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

Het bureau is gerechtigd ten allen tijde de rekeningen en de rechtvaardigingsstukken van de syndicus te vragen, om aldus een recht van toezicht op het beheer en de uitgaven van de syndicus uit te oefenen.

De algemene vergadering der eigenaars moet één commissaris aanduiden, belast met het toezicht van alle stukken, rekeningen, balansen enzomeer, in verband met het beheer van het complex.

Artikel 74 - Verplichtend karakter.

Huidige basisakte, met inbegrip van het reglement van mede-eigendom, is tegenstelbaar niet alleen aan titularissen van zakelijke rechten, maar ook aan titularissen van persoonlijke rechten, door de overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor.

Elke persoon aan wie deze akte kan worden tegengeworpen, en die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom, kan dit opwerpen en de naleving ervan eisen.

Zoals vermeld zal elke verlener van een zakelijk of persoonlijk recht zijn contractspartij op de hoogte moeten

stellen van het bestaan van huidige basisakte en van de beslissingen van de algemene vergadering en zal de syndicus alle betrokkenen op de hoogte houden van verdere beslissingen van de algemene vergadering.

Alle akten zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgever in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkriggenden en erfgenamen ten even welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel 75 - Geschillen - Scheidsrechter.

Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars onderling of tussen hen en de syndicus betreffende de interpretatie van huidig reglement van mede-eigendom, zullen de betwiste punten onderworpen worden aan de algemene vergadering ter verzoening.

Bij ontstentenis van akkoord, zal het geschil exclusief onderworpen worden aan de bevoegde Vrederechter.

Bij stilzitten van de algemene vergadering kan de vrederechter eveneens verzocht worden beslissingen te treffen in plaats van de algemene vergadering.

Artikel 76 - Aanvullende beschikkingen.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a. de beschikkingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig gewijzigd zoals voormeld, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte;

b. de voor- en nadelen voortvloeiend uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig complex.

TITEL III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

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

De bouwheer stelt hierbij een dergelijk reglement op, waarvan de inhoud gewijzigd of aangevuld kan worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een volstrekke meerderheid van stemmen. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

HOOFDSTUK 1 - BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 1 - Verbod tot handel.

"Het is verboden in de appartementen enige handel te drijven. Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep en/of een semi-vrij beroep, op voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de stand van het gebouw, en dat dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners.

Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep en/of semi-vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent of er het kantoor heeft gevestigd alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, bij een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen."

Voor gemelde wijziging werd een goedkeuring van de bestemmingswijziging bekomen bij de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Aalter in zitting van 12 januari 2009 (dossiernummer 2008395/397/2008).

Voormelde artikel werd gewijzigd ingevolge voormelde akte van 3 april 2009.

Lessen in turnen, muziek of dans mogen echter slechts gegeven worden mits toestemming van de algemene vergadering.

De privatieven mogen ook als bureel met of zonder woongelegenheden gebruikt worden.

Het is uitdrukkelijk verboden hinderlijke bedrijven er onder te brengen of in te richten.

Artikel 2 - Verhuring.

De privatieve delen mogen enkel aan eerbare en solvabele huurders in huur gegeven worden. Zelfde verplichting geldt voor de huurder ingeval van afstand van huur.

De huurder wordt geacht kennis te hebben genomen van beschikkingen dezer akte en van de besluiten der algemene vergadering en verbindt zich steeds tot stipte uitvoering ervan.

De eigenaars dienen ingeval van verhuring de identiteit van hun huurders of gebruikers aan de syndicus mee te delen.

Zoals voormeld zal de syndicus ook de huurders en gebruikers steeds inlichten over alle beslissingen genomen door de algemene vergadering en betrekking hebbend op de verhuring, en deze bepaald in artikel 577-10 § 4, 1° en 2° van het burgerlijk wetboek.

HOOFDSTUK II - INWENDIGE ORDE.

Artikel 3 - Vrijhouden der gemene delen - Rookverbod.

De gemene delen moeten ten alle tijde vrij blijven.

Dit geldt in het bijzonder ook voor de doorrit naar de garages. Deze oprit zal ten allen tijde vrij moeten blijven, en er zullen geen voertuigen mogen geparkeerd worden in deze doorrit, hoe kortstondig het ook weze, en er zullen ook geen goederen mogen opgesteld worden.

Tevens geldt er een algemeen rookverbod in de gemene delen.

Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is of de andere betrekkers zou storen.

In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddengoed, kleren en meubels of schoenpoetsen enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadelen.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en dorpels, de gevels en de eigendommen van de van de mede-eigenaars niet te bevochtigen of te beschadigen.

Artikel 4 - Huisdieren.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten, vogels of andere kleinere huisdieren te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden, voor het dier in kwestie, bij besluit van de algemene vergadering genomen bij volstrekte meerderheid.

Het is uitdrukkelijk verboden de huisdieren, indien zij gedoogd zijn, de achterliggende parkeerplaatsen en oprit als speelplaats en/of uitlaatplaats te laten gebruiken.

Artikel 5 - Gevaarlijke producten - Afval.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken.

Het is ten strengste verboden frietvet, verfwaren of dergelijke in de pompsteen of het toilet te gieten.

In het gebouw zullen geen gasflessen (butaangas en andere) mogen binnengebracht of gebruikt worden. Het is verboden gasvuur of andere gastoestellen aan te koppelen bij middel van rubberslangen of andere plooibare materialen; de aansluitingsbuizen zullen in metaal of in andere vaste materialen moeten vervaardigd zijn.

Artikel 6 - Ramen.

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor- of achtergevels te voorzien van passende garnituren en er de kleur en het model van bepalen.

Zij kan ook verbieden overgordijnen te hangen of er een bepaalde conformiteit van opleggen.

Artikel 7 - Publiciteit - Naamplaten.

Het is verboden publiciteit aan te brengen waar dan ook op het gebouw of op de balkons.

Is wel toegelaten het aanbrengen van de gebruikelijke aanplakbiljet dat een privaatief te huur of te koop is. Deze aanplakbiljetten, waarvan grootte de gebruikelijke oppervlakte niet mag overtreffen, mogen allen aangebracht worden op de vensters van het desbetreffende privaatief aan de centrale ingangdeur.

Deze publiciteit dient echter beperkt, niet storend en sober gehouden te worden. Ingeval van betwisting daarover, zal de algemene vergadering daarover beslissen met volstrekte meerderheid van stemmen.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep, bezoeken van de betrekker alsook het nummer van privaatief.

Sobere publiciteitsborden van de aannemers bij de oprichtingswerken van de gebouwen zijn eveneens toegelaten, doch enkel voor de duur der werken.

Artikel 8 - Brievenbus.

In de respectieve inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op de brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel 9 - Telefoon - Antennes - Nieuwe technieken.

Aansluiting op het telefoonnet of radio- en televisie-distributie en/of internetverbinding, volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt.

De vergoeding aan de administratie of regie worden door hem rechtstreeks betaald.

Indien voor het plaatsen van de installatie draden gelegd moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de syndicus en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de telefoonbel zodanig geplaatst te worden dat geen hinder meebrengt voor de andere bewoners.

Individuele antennes zijn verboden. Enkel collectieve antennes zullen geplaatst mogen worden langs de buitenkant van het gebouw, voor zo de algemene vergadering daarin toestemt. Dit geldt eveneens voor schotelantennes.

Het inrichten en aanbrengen van nieuwe technieken en technologie (onder meer airco-toestellen) in de gemene delen en aan de buitenkant van het gebouw, mag enkel voor zover het niet storend of hinderlijk is voor de bewoners en het komt de syndicus toe, aan wie de vraag dient gericht, hierover na onderzoek, te oordelen.

Artikel 10 - Politierglementen.

De eigenaars dienen zich steeds te onderwerpen en te voldoen aan alle politierglementen en wegenislasteren.

HOOFDSTUK III - MORALITEIT EN RUST.

Artikel 11 - Moraliteit en rust.

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden, huurders en andere bewoners, moeten steeds het huis bewonen, burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvader.

Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit verstoord wordt door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden, of hinder meebrengen voor de andere bewoners of de geburen.

Het gebruik van elektrische motors voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten. De elektrische apparaten moeten ontsloord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld te worden dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden of dat hun rust gestoord wordt. Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

De lift is verboden voor kinderen onder de veertien jaar, die niet vergezeld zijn van oudere personen. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden, is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelden of leveranciers.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

SLOTVERKLARINGEN.

Ontslag.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enig ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

Woonstkeuze.

Voor het uitvoeren dezer kiest de comparante woonst op het kantoor van ondergetekende notaris.

Recht op geschriften.

Recht op geschriften van vijftig euro verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris Ghys te Kluisbergen.

Ontwerp - lezing - toelichting.

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

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke wet op het Notariaat, en de gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Kluisbergen, op het kantoor,
Op datum als voormeld.

Na voorlezing tekent de comparante met mij, notaris.
Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zevenentwintig bladen en geen verzendingen te Ronse, op 26 maart 2008, boek 367, blad 29, vak 15. Ontvangen : vijftwintig Euro - € 25,00.

Voor de eerstaanwezend inspecteur, de eerstaanwezend Verificateur (getekend) DE WOLF M.C..

OVERGESCHREVEN TE GENT 2^{DE} KANTOOR DER HYPOTHEKEN OP
9 APRIL 2008 : 68-T-09/04/2008-04684

Voormelde statuten, met inbegrip van haar wijziging van 3 april 2009 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 24 juni 2013 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van