

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

RESIDENTIE GRAND CAFE

Marktstraat 29

9990 MALDEGEM

Ondernemersnummer : KBO 0844.257.118.

Het jaar negentienhonderd vijftien.

Op tien mei.

Voor mijn Frank Goethals, notaris te Eeklo.

IS VERSCHENEN:

1) de naamloze vennootschap LEDEGANCK, met zetel te Eeklo, Tieltsesteenweg, 2, opgericht bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Philippe De Keukelaere, te Eeklo, op twaalf november negentienhonderd zeventachtig, openbaar gemaakt bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen december nadien, nummer 871209-188, ingeschreven in het handelsregister te GENT onder nummer 150.014, hebbende als BTW nummer 432.523.394.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 16 van haar statuten door haar enige gedelegeerd bestuurder met algemene vertegenwoordigingsmacht: de heer Bertrand De Muynck, bestuurder van vennootschappen en voorzitter van de raad van Bestuur van voornoemde vennootschap "N.V. LEDEGANCK", wonend te Eeklo, Leopoldlaan, 49.

Laatstgenoemde als bestuurder aangesteld bij de oprichtingsakte, en als "gedelegeerd" bestuurder bij besluit van de raad van bestuur de dato dertien april negentienhonderd negentig, openbaar gemaakt bij uittreksel in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van één mei nadien, onder nummer 900501-188.

Hierna genoemd "PARTIJ VAN EERSTE ZIJDE".

2) De naamloze vennootschap "BOUWBEDRIJF DE MUYNCK – DE PAUW", met zetel te 9900 EEKLO, Tieltsesteenweg 2 bus 1, opgericht bij akte verdelen voor notaris Louis Van de Putte, te Brugge op zes juli negentienhonderd zeventenzeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentwintig juli daaropvolgend, onder nummer 3195-1, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 121.589, met BTW nummer 417.307.361.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Bertrand De Muynck, voornoemd, aangesteld bij besluit van de Algemene Vergadering van zeventwintig september negentienhonderd negentachtig, verschenen in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien oktober daaropvolgend onder nummer 891019-165, handelende overeenkomstig artikel zestien van de statuten en ingevolge een besluit van de raad van bestuur van tien januari negentienhonderd vijftien, genomen overeenkomstig artikel 60 van de Vennootschapswet.

Hierna genoemd "PARTIJ VAN TWEEDE ZIJDE en/of DE PROMOTOR".

Partij van eerste zijde verklaart, voorafgaandelijk aan de BASISAKTE, voorwerp dezer, eigenaars te zijn van:

GEMEENTE MALDEGEM

1° Een perceel grond met eropstaande af te breken handelseigendom gelegen te Maldegem, Marktstraat, 27, gekend ten kadaster volgens titel Maldegem, eerste afdeling, sectie G, nummer 296/R, en volgens vroegere titel nummer 296/I, groot volgens kadaster honderd vijftwintig vierkante meter en volgens vroegere meting honderd zesenvijftig vierkante meter achtenzestig vierkante decimeter.

Met uitsluiting van een grondstrook met een oppervlakte van veertien vierkante meter zes vierkante decimeter, welke gelegen is langsheen N9d met een gevelbreedte van acht meter en welke eerstdaags voorwerp is van een onteigeningsprocedure, waarbij voormelde grondstrook bij de voormelde weg zal worden gevoegd.

2) Een perceel grond met eropstaande af te breken handelseigendom gelegen te Maldegem, Marktstraat, 29, gekend ten kadaster volgens titel Maldegem, eerste afdeling, Sectie G nummer 296/K, voor een grootte van honderd en vijf vierkante meter, volgens vroegere titel nummer 296/F/ex, groot volgens vroegere meting honderd en vijf vierkante meter twintig vierkante decimeter.

Beide aanpalende percelen vormend de hoek van de Markt en de Marktstraat, palend of gepaald hebbende noord aan de Marktstraat, zuid aan Esperance D'Aubioul, echtgenote Albert De Candt, te Maldegem, en west aan de Markt.

3) Een strook grond, groot volgens bij titel vastgestelde meting zevenendertig vierkante meter, ter plaatse genaamd "Markt", gelegen tussen de vroegere en nieuwe rooilijn, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Maldegem bij beslissing de dato zes juli negentienhonderd vierennegentig, gekadastreerd sectie G zonder nummer en palend aan goed sub 1, aan de Marktstraat, aan de Markt en aan het domein van de Gemeente Maldegem.

EIGENDOMSOORSPRONG

Het goed sub 1) behoort toe aan de naamloze vennootschap LEDEGANCK, voornoemd, om het te hebben aangekocht bij akte verleden voor mijn ambt op een februari negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven te Gent 2 op vijftien februari nadien, boek 5465 nummer 29, jegens de heer François Eugene Edgard D'Aubioul, gepensioneerd, te Maldegem, welke laatste zelfde goed verkregen had krachtens een akte gifte-verkaveling, verleden voor notaris Jean Vermast, destijds te Maldegem, op vijfentwintig november negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven te Gent 2 op zestien december nadien, boek 1948 nummer 48, waarbij voorschreven goed hem in naakte eigendom werd toebedeeld en het vruchtgebruik aan mevrouw Emma Van Kerschaver, welk vruchtgebruik is komen te vervallen bij haar overlijden te Maldegem op zeventien februari negentienhonderd drieënzeventig; zodat zelfde eigendom voor de geheelheid en in volle eigendom toebehoort aan de heer François D'Aubioul, voornoemd.

Het goed sub 2) behoort toe aan de naamloze vennootschap LEDEGANCK, voornoemd, om het te hebben aangekocht en overstaan van de heer Antoon De Groote, Vrederechter van het kanton Eeklo, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Frank Goethals, houder der minuut, in tegenwoordigheid van Ignace Saey, notaris te Deerlijk, wettelijk belet, op één februari negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven te Gent 2 op vijftien februari nadien, boek 5465 nummer 28 jegens 1) mevrouw Charline Henriette Cauwels, zonder beroep, te Gent, weduwe van de heer Leopold D'Aubioul, 2) de heer Philippe Cyrille François D'Aubioul, technisch ingenieur, te Baal, 3) mevrouw Martine Margueritte Francine D'Aubioul, secretaresse, te Gent, 4) Maria Johanna Theresia Georgette De Clerck, huisvrouw, te Kortrijk, 5) mevrouw Isabel Maria Antoinette Leopold D'Aubioul, huisvrouw, te Gent-Mariakerke, 6) mejuffrouw Ann Marie Charline Antoinette D'Aubioul, scholierster, te Kortrijk.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe als eigen goed aan de heer Leopold D'Aubioul, aannemer te Merelbeke, om hem te zijn toebedeelt bij een akte ascendentenverdeling verleden voor notaris Jean Vermast, destijds te Maldegem, op vijfentwintig november negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven.

De heer Leopold D'Aubioul is ab intestat overleden te Gent op twintig mei negentienhonderd negenenzeventig, waardoor zijn nalatenschap verviel ingevolge de wat aan : 1) zijn echtgenote, mevrouw Charline Cauwels, voor de helft in vruchtgebruik en 2) zijn drie kinderen, gesproten uit zijn huwelijk met mevrouw Charline Cauwels, voornoemd, te weten D'Aubioul a) Patrick, alsdan te Zulte, b) Philippe, en c) Martine, elk voor één/zesde in volle eigendom en één/zesde in naakte eigendom.

De heer Patrick D'Aubioul is testamentloos overleden te Waregem op drie november negentienhonderd vierentachtig waardoor zijn nalatenschap verviel ingevolge de wet en zijn huwelijkscontract verleden voor notaris Loontjens te Mechelen op dertig januari negentienhonderd negenenzestig, aan enerzijds zijn echtgenote, mevrouw De Clerck, voor het vruchtgebruik; en

anderzijds aan zijn tweede voormelde kinderen, Isabel en Ann D'Aubioul, voor de naakte eigendom.

Voormeld goed behoorde aldus toe aan mevrouw Charline Cauwels, voornoemd, voor de helft vruchtgebruik;

en aan Philippe en Martine D'Aubioul, elk voor één zesde volle eigendom en één/zesde naakte eigendom; en aan de erfgenamen van wijlen Patrick D'Aubioul, zijnde mevrouw Maria De Clerck, voor het vruchtgebruik en het potentieel vruchtgebruik in de nalatenschap van wijlen echtgenoot; en aan Isabel en Ann D'Aubioul, voor de naakte eigendom in de nalatenschap van hun voormelde vader.

Het goed sub 3) behoort toe aan de naamloze vennootschap Ledeganck, voornoemd, om het te hebben aangekocht jegens de Gemeente Maldegem, bij akte verleden voor de heer Joris Teirlinck, commissaris van het Aankoopcomité Gent 1, op negenentwintig maart negentienhonderd vijftien, ter overschrijving neergelegd op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

De Gemeente Maldegem was eigenares van het voorschreven perceeltje grond, om het sedert meer dan dertig jaar in al de door de wet vereiste voorwaarden om door verjaring te verkrijgen, als deel uitmakend van de openbare wegen is meer bepaald buurtweg 97.

ERFDIENSTBAARHEID

Er blijkt uit voormelde akte verleden voor de heer Joris Teirlinck, commissaris van het Aankoopcomité te Gent 1 op negenentwintig maart negentienhonderd vijftien, dat op voorschreven goed sub 3) hierna letterlijk beschreven erfdienstbaarheid werd gevestigd:

“Bij deze wordt over de alhier verkochte grondstrook, gelijkgronds, over de volle lengte en breedte, met uitzondering evenwel van de oppervlakten en ruimten, nodig voor het plaatsen van een aantal kolommen ter ondersteuning van de overbouw van eerst, tweede en volgende verdiepingen, een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van over- en doorgang gevestigd ten voordele en profijte van voetgangers van welke hoedanigheid ook.

Deze erfdienstbaarheid van overgang en doorgang sluit voor zowel de eigenaar van het heersende erf als deze van het lijdende erf andere rechten uit, zoals het oprichten van ruimtelijke constructies, het bevestigen van constructies, het oprichten van stapelplaatsen, kortom alles wat de hoedanigheid van doorgang zou kunnen wijzigen of belemmeren, en zonder dat deze opsomming beperkend mag worden uitgelegd.”

EERSTE BEWERKING

TOELATING TOT BOUWEN – VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De comparante van eerste zijde heeft mondelinge toelating gegeven aan de Promotor om de oude constructies en de oude grondvesten op haar verantwoordelijkheid te slopen.

De partij van eerste zijde geeft voor wat betreft voorschreven onroerende goederen toelating tot bouwen aan partij van de tweede zijde om op voorschreven gronden het hierna beschreven gebouwencomplex op te richten, waarvan deze akte onder meer de schriftelijk bevestiging is en dit alles op kosten van de promotor en volgens de plannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

Gezegde toelating brengt in geen enkele mate de verantwoordelijkheid mede van partij van eerste zijde voor de niet uit te voeren bouwwerken.

Deze blijft het risico en ten laste van de Promotor. Deze laatste verbindt zich zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van partij van eerste zijde alle geschillen op te lossen, die betrekking zouden hebben op de bouwwerken. De Promotor zal tevens alle veroordelingen moeten dragen die zouden uitgesproken worden zelfs al waren deze gericht tot de eigenaars van de grond.

Het op te richten gebouw zal onderhavig zijn aan het regime van de mede-eigendom, beheerst door het huidig artikel 577 -2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De partij van eerste zijde verklaart bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking, ten voordele van de partij van tweede zijde, met betrekking tot het oprichten van een appartementsgebouw, bestaande uit zes bouwlagen, zijnde, de ondergrondse ruimte, het gelijkvloers, drie verdiepingen en een dakverdiep, op voorschreven goed; alsmede de eraan

verbonden gemene delen.

De partij van eerste zijde stelt de partij van tweede zijde hetgene zij aanvaardt – in de plaats voor wat betreft de bouwvergunning aangevraagd en toegestaan door de naamloze vennootschap Leeganck.

Partij van tweede zijde verklaart de vergunning stipt na te leven en alle rechten en verplichtingen welke eruit voortvloeien na te komen.

Zij ontslaat partij van eerste zijde van alle nadelige gevolgen welke uit een mogelijke inbreuk zouden kunnen volgen.

De partij van eerste zijde gaat de verbintenis aan tussen te komen in de verkoopakten van privatieven aan kopers, ten einde over te gaan tot de verkoop van hoegrootheden in de grond die zij bezit, toebedeeld aan de private constructies die eigendom zijn van de Promotor, ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking hiervoor gedaan.

OPRICHTING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Partij van tweede zijde verzoekt ons te akteren dat zij de gebouwen op voormelde percelen zal afbreken en op de grond een appartementsgebouw zal oprichten met als benaming “RESIDENTIE GRAND CAFE” hetwelke zal voltooid worden volgens de twee bouwplannen opgemaakt door architect Paul Bekaert, te Eeklo, op twee juli negentienhonderd vierennegentig, zijnde de plannen betreffende het appartementsgebouw, waarvan een bouwvergunning werd uitgereikt door het College van burgemeester en schepenen der Gemeente Maldegem op de zitting van tien oktober negentienhonderd vierennegentig, op basis van een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en dragende referte PC/MCA/8-43010-188 de dato twaalf april negentienhonderd vijfennegentig.

Gezegde bouwvergunning met als bijlage de goedgekeurde bouwplannen worden na ondertekening “ne varietur” door comparante en mij notaris aan tegenwoordige akte gehecht als Bijlage 1.

I. BASISAKTE

Vervolgens verzoeken partijen ons van tweede zijde, ons notaris authentiek hun wil te akteren dat de voorgeschreven goederen vanaf heden onderworpen worden aan het statuut van horizontale eigendom en het regime van mede-eigendom, zoals voorzien door het huidig artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Op het verzoek voldoende akteren wij wat volgt:

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

2. Om dezelfde redenen hebben de comparanten een reglement van mede-eigendom en een reglement van (inwendig) orde opgemaakt omvattende :

A° De statuten van het gebouw, opgelegd aan alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige en niet vatbaar voor wijziging, tenzij mits de door de wet opgelegde meerderheden van stemmen en tegenstelbaar tegen derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

B° Het reglement van (inwendige)orde, betreffende het beheer, het genot en het gemeenschappelijk leven in het gebouw; dit reglement is geen zakelijk statuut en kan gewijzigd worden in de voorwaarden zoals bepaald.

Dit reglement zal van kracht zijn als een wet in hoofde van de mede-eigenaars van het gebouw, zo tegenwoordige als toekomstige, en voor hun rechtsopvolgers krachtens welke titel ook.

Dit wordt aan huidige akte gehecht als bijlage II.

3. Elke akte welke tot doel zal hebben eigendom of zelfs genot over te dragen of te vestigen, met uitdrukkelijk inbegrip van de huurcelen, zal melding moeten bevatten dat de nieuwe

belanghebbende gesubrogeerd is in alle rechten en plichten, spruitende uit gezegd reglement, alsook in de uitwerkingen der beslissingen der regelmatig gehouden algemene vergadering der mede-eigenaars, dat zelfs bij gebreke aan geschrift, het enkel feit van eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of zelfs eenvoudigweg bewoner zijn, de verplichting in zich sluit alle beschikkingen van huidige basisakte en zijn aangehechte stukken te moeten naleven.

4. De comparanten overhandigen ons, notaris, ten einde aan onderhavige akte aan te hechten, volgende stukken:

a) Een voor eensluidend verklaard uittreksel van de bouwvergunning afgeleverd op twaalf april negentienhonderd vijftiennegentig en de twee goedgekeurde bouwplannen van de Residentie Grand Café, opgemaakt door de heer Paul Bekaert, Architect te Eeklo, op twee juli negentienhonderd vierennegentig. Plan 1 omvattende, Grondplannen, gevels, doorsneden, grondplan garages, inplantingsplan en kadasterplan, situatieplan en liggingsplan. Plan 2 omvattende: Gabarit en Profiel Schets en situatieplan gabarit.

Deze plannen en de vergunning vormen BIJLAGE 1 van deze akte.

b) BIJLAGE II : Een gewijzigd plan opgemaakt door architect Paul Bekaert te Eeklo, goedgekeurd door comparanten sub 1) en sub 2).

c) BIJLAGE III: het algemeen reglement van mede-eigendom van het gebouw inhoudende de statuten van het gebouw en het reglement van (inwendige) orde van de residentie.

Voormelde stukken vormen samen, met onderhavige akte basisregeling der “Residentie Grand Café” één geheel en vervolledigen elkaar, zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

De bepalingen van onderhavige akte hebben voorrang op de bepalingen van het Algemeen Reglement van Mede-eigendom.

Voormelde bijlagen zullen, na ondertekening “ne varietur” door de comparante en ons, notaris, aan deze akte gehecht blijven om er samen met geregistreerd te worden.

BIJZONDER BESPREK

De verkrijging van een privaat deel in het complex heeft noodzakelijkerwijze de verkrijging van een daarbijhorend aandeel in de gemene delen tot gevolg;

De gemene delen worden uitgesplitst in enerzijds, gemene delen in de grond en anderzijds gemene delen in de constructies.

BESCHRIJVING EN VERDELING

De beschrijving en indeling van dit flatgebouw stelt zich als volgt:

Beschrijving der gemene delen en privaatieve delen:

A. GEMENE DELEN

1) de gemene delen in de grond:

Zijnde de grond waarop het gebouw rust en welke erbij hoort.

2) de gemene delen in de constructies:

Zijnde dak boven het flatgebouw zelf, kroonlijsten, dakgoten en muurkappen;

De gevelmuren met al hun uitwendige versieringen, alsmede alle zware zijmuren en de scheidingsmuren.

De basissen en koppen der schouwen, alsmede hun inwendige en buitenbouw;

De aflopen en verluchtungs pijpen;

De buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwaters, alsmede de sterfputten, de gemene delen aflopen der WC's, de ventilatie der afvoerleidingen, het ganse rioleringsnet (zijn echter niet gemeen de afvoerleidingen en buizen, dienstig tot privaatief gebruik binnen de privaatieve eigendommen zelf naar de hoofdleidingen);

De hoofdleidingen en kanalisaties van water, gas of elektriciteit, alsmede de hoofdmeters en bijhorigheden, dus de leidingen van de straat tot aan de particuliere tellersgroep of centrale teller ten algemene nutte.

Ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelders en privaatieve kavels, liftinstallatie, liftschacht en toebehoren, installatie van parlofoon, bel en

deuropener en alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars en niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

B. PRIVATIEVE DELEN

Deze behelzen voor elk der hierna beschreven appartementen en gelijkvloers, ter uitsluiting van de gemene delen, de samenstellende delen ervan, dit tot uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn, en namelijk onder meer:

- bekleding van vloeren en chappes;
- de inwendige muren en beschotten met deuren, bepleisteringen en bekledingen binnenin of tussen privatieve ruimten van appartementen;
- de gemeenheid der binnenmuren, tussen twee of meerdere privatieve eigendommen (het betreft hier een privatieve gemeenheid tussen twee of meerdere privatieve eigendommen aan elkaar palend);
- de vensters uitgevend op de straat, de buitenmuren, van de appartementen uitgevend op de privatieve terrassen, de balustrades;
- de privatieve ingangdeuren uitgevend op de gemene trapzalen;
- de inwendige leidingen van water, gas en elektriciteit der privatieve eigendommen voor zover deze leidingen enkele dienstig zijn tot specifiek gebruik van deze privatieve eigendommen tot aan en inbegrepen de tellers, (tenzij deze tellers zouden toebehoren aan de nutsvoorzienings-maatschappij, en door deze laatste zouden verhuurd worden);
- de sanitaire installaties, waskommen, wandkasten, ingemaakte kasten, keuken installaties, dampkap, badkameruitrusting, kranen en toebehoren;
- verwarmingsinstallatie en de thermostaten van de centrale verwarming;
- warmwaterinstallatie;
- alle verlichtingstoestellen in de privatieve ruimten, de plafonds en andere bekledingen, gehecht aan de gebinten, welvingen en muren, binnen de privatieve ruimten;

In één woord : is privatieve eigendom, waaromtrent onderhoud, herstellen, vervanging of bezwaring ten uitsluitende laste vallen van de eigenaars of bezitters: al hetgeen tot het exclusief gebruik dient van de eigenaars van privatieve eigendommen, alsook de bijhorigheden aan deze privatieve eigendommen of zaken welke zich buiten de privatieve ruimten zelf bevinden, doch tot hun exclusief gebruik of nut dienen. Wel te verstaan dat voormelde opsomming louter aanwijzend is en niet limitatief.

BESTEMMING VAN DE PRIVATIEVE RUIMTEN

Het gebouw is bestemd:

- tot privé-bewoning wat de appartementen betreft. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en dat er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek,

- tot handelsdoeleinden wat de handelsruimten betreft:

- tot kantooractiviteiten wat de kantoorruimten betreft;

ZIJN IN GEEN GEVAL TOEGELATEN

- indien het handsgelijkvloers als bestemming een bankinstelling heeft, zijn geen andere bancaire of financiële activiteiten dan deze van het handsgelijkvloers toegelaten

- .gevaarlijk, hinderlijke, ongezonde, vervuilende, luidruchtige of reukveroorzakende instellingen:

- werkplaatsen, ateliers, laboratoria, ambachtelijke of industriële bedrijven;
- opslagplaatsen voor goederen;
- elke bedrijvigheid in strijd met de openbare orde of goede zeden;
- familiepensies of beroepsmatige verhuringen;
- belastingdiensten of ontvangkantoren;
- openbare bijeenkomsten, veilingen en openbare verkopen;

- speelhuizen, bars of casino's;
- drankgelegenheden voor alcoholhoudende dranken.

Ontleden beschrijving van het gebouw zelf:

Het complex is ingedeeld als volgt:

Zes bouwlagen, zijnde de ondergrondse ruimte, het gelijkvloers, drie verdiepingen en een dakverdiep.

- De bouwlaag in de ondergrondse ruimte omvat:

Enerzijds, ingang die in verbinding staat met trapzaal en gemeenschappelijk inkom van de appartementen, toegangsdeur negen individuele bergingen met elk hun individuele deur;
anderzijds, aparte ingang et trap naar het gelijkvloerse privatief, bestaande uit een stookplaats, kofferzaal, berging, archief, computerlokaal en een aparte ruimte voor de tellers.

De bouwlaag op het gelijkvloers omvat:

enerzijds: de gemeenschappelijke inkom voor de appartementen, omvattende een sas, eigenlijke inkom met brievenbussen, watermeters, elektriciteitsmeter, de lift en deur naar de trapzaal.

anderzijds: het private handelsgelijkvloers omvattende eigen privatieve ingang met sas op de hoek van de Markstraat en Markt, lobbyruimte naar de balie, office met apart bureel met uitzicht naar Marktstraat, deur vanuit lobby naar ruimte met twee open bureaus alsook trapzaal leidende naar de privatieve onderaardse ruimte, en drie gesloten bureaus uitgevende op de Markt, een refter en een sanitaire ruimte met twee WC's.

- De bouwlaag op de eerste en tweede verdieping omvat:

Drie appartementen per bouwlaag zij in totaal zes appartementen.

Ieder appartement betrekkelijk de eerste en tweede verdieping omvat een privatief woonappartement benevens de gemeenschappelijke ruimte met de lift en de trapzaal naar trappen.

- De bouwlaag op de derde verdieping omvat:

Drie appartementen en ieder appartement omvat een privatief woonappartement benevens de ruimte met de lift en de trapzaal naar trappen.

- De bouwlaag op de dakverdieping omvat

Een appartement welke een privatief woonappartement omvat, benevens de ruimte met de lift en de trapzaal en de machinekamer van de lift.

De comparante verklaart de verdeling van het gebouw te doen in :

- ondergrondse ruimte met enerzijds privatieve kelderruimte toebehorend aan gelijkvloers en anderzijds de negen eigenlijke privatieve berguimtes genoemd B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09.

- gelijkvloers: handelsruimte's met privatieve ingang, genoemd H1.

- eerste verdieping: drie appartementen; respectievelijk genoemd A/1, B/1 en C/1.

- tweede verdieping : drie appartementen: respectievelijk genoemd A/2, B/2 en C/2.

- derde verdieping: drie appartementen respectievelijk genoemd A/3, B/3 en C/3.

- dakverdiep: één appartement genoemd D/1

Deze verklaring brengt juridisch de horizontale verdeling tot stand van de ondergrondse ruimte, het gelijkvloers en de drie appartementen en het dakverdiep, die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden en van alle overeenkomsten.

TOEBEDELING VAN DE GEMENE DELEN

De gemene delen in de grond van het appartementsgebouw wordt verdeeld in tienduizend/tienduizendsten:

a) ondergrondse ruimte

Aan de berging B01, B02, B03 ,B04 : respectievelijk vier/tienduizendsten
zij samen zestien/tienduizendsten 16/10.000

Aan de berging B05, B06, B07; respectievelijke drie/tienduizendsten
zij samen negen/tienduizendsten 9/10.000

Aan de berging B08 en B09; respectievelijk vijf/tienduizendsten zij samen tien/tienduizendsten	10/10.000
<u>a) gelijkvloers</u>	
Het handelsgelijkvloers met inbegrip van de privatieve kelder H/1: Vijfduizend achthonderd achttien/tienduizendsten	5818/10.000
<u>c) eerste verdieping</u>	
het appartement A/1 : driehonderd vijfenvijftig/tienduizendsten	355/10.000
het appartement B/1 vierhonderd vijfenzeventig/tienduizendsten	475/10.000
Het appartement C/1 : vierhonderd vijfenzeventig/tienduizendsten	475/10.000
<u>d) tweede verdieping</u>	
het appartement A/1 : driehonderd vijfendertig/tienduizendsten	335/10.000
het appartement B/2 : vierhonderd zestig /tienduizendsten	460/10.000
het appartement C/2 : vierhonderd zestig/tienduizendsten	460/10.000
<u>e) derde verdieping</u>	
het appartement A/3 : tweehonderd tweeëntachtig/tienduizendsten	282/10.000
het appartement B/3 : vierhonderd en vijf/tienduizendsten	405/10.000
het appartement C/3 : vierhonderd en vijf/tienduizendsten	405/10.000
<u>f) dakverdieping</u>	
het appartement met Terras D/1: vierhonderd vijfennegentig/tienduizendsten	495/10.000
TOTAAL : tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000
Opmerking: Wijzigingen en ververdeling der tienduizendsten kunnen slechts geschieden mits eenparigheid van stemmen.	
De <u>gemene delen in de constructie</u> van het appartementsgebouw wordt verdeeld in tienduizend/tienduizendsten:	
<u>a) ondergrondse ruimte</u>	
Aan de bergingen B01, B02, B03, B04 respectievelijk tien/tienduizendsten, zij samen veertig/tienduizendsten	40/10.000
Aan de bergingen B05, B06, B07 respectievelijk acht/tienduizendsten zij samen vierentwintig/tienduizendsten	24/10.000
Aan de bergingen B08 en B09 respectievelijk vijftien/tienduizendsten zij samen dertig/tienduizendsten	30/10.000
<u>b) Gelijkvloers</u>	
Het handelsgelijkvloers met inbegrip van privatieve kelderruimtes H/1: Tweeduizend zevenhonderd dertig/tienduizendsten	2730/10.000
<u>c) Eerste verdieping</u>	
Het appartement A1: vijfhonderd vijftig/tienduizendsten	550/10.000
Het appartement B/1: achthonderd veertig/tienduizendsten	840/10.000
Het appartement C/1: achthonderd veertig/tienduizendsten	840/10.000
<u>d) Tweede verdieping</u>	
Het appartement A/2: vijfhonderd tweeënzestig/tienduizendsten	562/10.000
Het appartement B/2 : achthonderd en twee/tienduizendsten	802/10.000
Het appartement C/2: achthonderd en twee/tienduizendsten	802/10.000
<u>e) Derde verdieping</u>	
Het appartement A/3: vierhonderd negentig/tienduizendsten	490/10.000
Het appartement B/3: zevenhonderd en tien/tienduizendsten	710/10.000
Het appartement C/3: zevenhonderd en tien/tienduizendsten	710/10.000
<u>f) Dakverdieping</u>	
Het dakappartement D/1: achthonderd zeventig/tienduizendsten	870/10.000
TOTAAL tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

Opmerking: Wijziging en herverdeling der tienduizendsten kunnen slechts geschieden mits eenparigheid van stemmen.

BESCHRIJVING VAN DE ONDERSCHIEDEN KAVELS

1) onderaardse ruimte

negen bergingen met in privatieve en uitsluitende eigendom met individuele deur genummerd van B01 tot B09

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vier/tienduizendsten in de grond en tien/tienduizendsten in de constructie voor B01, B02, B02, B04

drie/tienduizendsten in de grond en acht/tienduizendsten in de constructie voor B05, B06, B07

vijf/tienduizendsten in de grond en vijftien/tienduizendsten in de constructie voor B08 en B09.

2) Gelijkvloers

Het handelsgelijkvloers met privatieve ingang op de hoek van Marktstraat en Markt en privatieve kelderruimtes alles gemerkt onder H/1/

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

Eigen privatieve ingang met Sas op de hoek van het gebouw; lobbyruimte naar balie, office met apart bureel met uitzicht op Marktstraat, deur vanuit lobby naar ruimte met twee open bureaus alsook trapzaal leidende naar onderaardse kelderruimtes met kofferruimte, stookplaats, berging, archief, computerlokaal, tellers. Drie gesloten bureaus uitgevende op Markt, een referer en een sanitaire ruimte met twee WC's.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Vijfduizend achthonderd achttien/tienduizendsten in de grond.

Tweeduizend zeventien/tienduizendsten in de constructies.

3) Eerste verdieping

1) het appartement A/1 – uitgevend op Marktstraat;

in privatieve en uitsluitende eigendom

hall, WC, badkamer met douche, twee slaapkamers waarvan één met terras, living met open keuken;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

driehonderd vijftig/tienduizendsten in de grond.

Vijfhonderd vijftig/tienduizendsten in de constructies

2) het appartement B/1 – hoek Marktstraat en Markt:

in privatieve en uitsluitende eigendom

hall, berging, WC, badkamer met ligbad, living, keuken, twee slaapkamers met een terras;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd vijftig/tienduizendsten in de grond.

achthonderd veertig/tienduizendsten in de constructies

3° het appartement C/1 – uitgevend op de Markt;

in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomhall, twee slaapkamers, WC, badkamer, living, keuken met terras en een berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd vijftig/tienduizendsten in de grond.

achthonderd veertig/tienduizendsten in de constructies.

4) TWEEDE VERDIEPING

1) het appartement A/2 – uitgevend op Marktstraat;

in private en uitsluitende eigendom

Hall, Wc, badkamer met douche, twee slaapkamers waarvan één met terras, living en open keuken;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

driehonderd vijfendertig/tienduizendsten in de grond
vijfhonderd tweeënzestig/tienduizendsten in de constructies.

2) het appartement B/2 – hoek Markt en Marktstraat;

in private en uitsluitende eigendom

hall, berging, WC, badkamer met ligbad, living, keuken, twee slaapkamers met terras.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd zestig/tienduizendsten in de grond.
achthonderd en twee/tienduizendsten in de constructies.

3) het appartement C/2 – uitgevend op de Markt

in private en uitsluitende eigendom

inkomhall, twee slaapkamers, WC, badkamer, living, keuken met terras en een berging.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd zestig/tienduizendsten in de grond.
achthonderd en twee/tienduizendsten in de constructies

5) DERDE VERDIEPING

1) het appartement A/3 – uitgevend op Marktstraat;

In private en uitsluitende eigendom

Hall, WC, badkamer met douche, twee slaapkamers, living met open keuken.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweehonderd tweeëntachtig/tienduizendsten in de grond.
vierhonderd negentig/tienduizendsten in de constructies

2) het appartement B/3 – hoek Marktstraat en Markt

in private en uitsluitende eigendom

Hall, berging, WC, badkamer met ligbad, living, keuken, twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd en vijf/tienduizendsten in de grond
zevenhonderd en tien/tienduizendsten in de constructies

3) het appartement C/3 – uitgevende op de Markt

in private en uitsluitende eigendom

inkom, twee slaapkamers, WC, badkamer met ligbad, living, keuken en een berging.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd en vijf/tienduizendsten in de grond
zevenhonderd en tien/tienduizendsten in de constructies

6) DAKVERDIEP

Het appartement op het vierde verdiep in het dak D/1

In private en uitsluitende eigendom

Inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en WC, living waarvan één raam met de deur uitgevend op het terras, keuken één slaapkamer en een apart terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

vierhonderd vijfennegentig/tienduizenden in de grond.
achthonderd zeventig/tienduizendsten in de constructies

SPECIALE BEPALINGEN

1) De eigenaars van de handelsruimte moeten in geen geval tussenkomen in de kosten van de lift, noch in de kosten van elektriciteit en onderhoud van volgende gemene delen: inkomhall aan de Marktstraat links van de appartementen, lift, liftkoker, overlopen, trapzaal.

Voormelde kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de negen appartementen en het dakappartement, zij voor elk één/tiende.

2) Kantoorruimte - Publiciteitapparatuur

De privatieve eigenaars van het gelijkvloers H/1 met bijhorende privatieve kelders mogen de voorgevel tot op de hoogte van het gelijkvloers en op de eerste verdieping tot een hoogte van zeventig centimeter met uitzondering van de terrassen en dit over de breedte waarover de kantoor of handelsruimte zich uitstrekt, aanpassen aan de normale commerciële behoeften, mits dat het geheel een harmonisch aspect blijft behouden.

Opschriften en publiciteitsborden mogen op voorgevel en uitstalramen van de kantoor en handelsruimten geplaatst worden.

Er mogen ook lichtreclames aangebracht worden op het gelijkvloers en tot op een hoogte van zeventig centimeter op de eerste verdieping met uitzondering van de terrassen, en welke niet hinderlijk mogen zijn.

De eigenaars van de privatieve kantoor of handelsruimte zullen in hun ruimte alle apparatuur, airconditioning, alarmsystemen enzomeer mogen installeren, dienstig tot de goede uitbating van hun activiteiten.

3) Wijzigingen en verbouwingen

Indien het handelsgelijkvloers een bestemming van bankinstelling heeft, heeft zij het recht om op eendere welk ogenblik volgende wijzigingen, verbouwingen of werken uit te voeren, zonder de tussenkomst van de ALGEMENE VERGADERING;

- aan de gevels van haar privatieve ruimten, als zij dit nodig acht voor de uitbating van haar activiteiten, inbegrepen de plaatsing van bankautomaten, van luchtbehandelingsstoestellen, van alarminstallaties, van beveiliging, enzovoort;

- aan de interne inrichting van haar privatieve ruimten, inbegrepen de vereniging en de horizontale of verticale verbinding van aangrenzende privatieve lokalen.

De werken gebeuren mits de vergunningen van de betrokken overheden en onder toezicht van een architect voor ingrijpende werken.

4) De koelgroep welke zich bevindt op de gemeenschappelijke delen van het dakverdiep, dienstig voor de airconditioning van het handelsgelijkvloers, wordt door de eigenaar van het handelsgelijkvloers onderhouden. Om dit onderhoud uit te voeren mag de eigenaar van het handelsgelijkvloers zich via de koepel van de dakverdieping toegang verschaffen naar de koelgroep.

TOEGANKELIJKHEID VAN DE BANCAIRE RUIMTEN

Indien het gelijkvloers een bankinstelling als bestemming heeft en indien de toegang tot bancaire ruimten van deze bankinstelling noodzakelijk is, zal dit enkel tijdens de openingsuren kunnen geschieden en mits voorafgaandelijk schriftelijk verzoek, gericht aan het agentschap, of de maatschappelijke zetel van de bankinstelling, minstens tien werkdagen op voorhand, met vermelding van reden en identiteit van de personen die toegang wensen.

Indien toegang tot deze ruimten om dringende redenen of buiten de openingsuren noodzakelijk is, zal slechts toegang verleend worden in bijzijn van de bevoegde veiligheidsfirma of dienst en waarvan het telefoonnummer in het agentschap beschikbaar is.

4) Alle kosten voor onderhoud van het dakterras worden gedragen door de eigenaar van het erbijhorende privatieve dakappartement.

De kosten voor waterdichtheid ervan worden gedragen door de mede-eigenaars.

5) De centrale verwarming is individueel, evenals de kosten voor het verbruik.

Het verbruik van koud en warm water is individueel en is geïndividualiseerd door middel van aparte tellers, aansluitend op de tellers van de Regie.

6) De kosten van plaatsing en aansluiting der tellers van water, elektriciteit, gas en centrale verwarming bestemd voor de privatieve eigendommen zijn een particuliere last.

7) Indien op een later tijdstip er op het onroerend goed gelegen langs de linkerzijde van huidig op te richten Residentie, zijnde naast de ingang van de Residentie aan de Marktstraat, er een appartementsgebouw zou opgericht worden, geven de huidige en toekomstige eigenaars van alle appartementen en bergingen hun toestemming aan verschijnster of een andere door haar aangeduide indeplaatsgestelde, om de huidige ingang van de Residentie aan de Marktstraat met bijhorende trapzaal en lift, eveneens tot hoofdingang met gebruik van lift en trapzaal, te stellen van het nevenliggend op te trekken gebouw.

Wel te verstaan zal in dit geval, door de toekomstige eigenaars van de nevenliggende appartementen, worden bijgedragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de ingang met lift en trapzaal en dit volgens een breukdeel overeenkomstig het aantal appartementen welke gebruik maken van inkom, lift en trapzaal.

SUBROGATIE

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

VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN

De hierboven vermelde splitsing van het op te richten gebouw in gemene en privatieve delen, en de toebedeling van de gemene delen aan de privatieve delen, alsmede de indeling der privatieven is louter aanwijzend.

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

Aldus behoudt de verschijnster zich het recht voor om onder andere, zonder dat deze opsomming beperkend weze:

- het bijbouwen aan het gebouw;
- een of meerdere privatieven of gedeelten ervan te splitsen, zowel horizontaal als verticaal, een privaatief met een ander of een deel van een ander privaatief samen te voegen, en daartoe de nodige aanpassingswerken uit te voeren, zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook;
- kleine wijzigingen aan te brengen aan gevels en constructie, die te wijten zijn aan de op puntstelling van de verschillende studies (onder meer beton, isolatie, verwarming en dergelijk meer).

Deze opsomming is louter aanwijzend.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is, mag genoemde verschijnster grond in bezit nemen om kranen en machines te plaatsen.

De naamloze vennootschap LEDEGANCK of de promotor kan niet aansprakelijk gesteld worden door afwijkingen in de opgegeven afmeting (lengte, breedte en hoogte van de lokalen) ten aanzien van de oorspronkelijke bouwplannen gehecht aan de beroepen aankoopakte en te wijten aan onnauwkeurigheden of onbekende factoren welke pas aan het licht kwamen bij afbraak van de vroegere gebouwen.

Aldus zullen de eventuele kopers of verdere eigenaars van de verschillende gedeelten een verschil in meer of min dan één/twintigste der afmetingen, aangeduid op de bouwplannen en deze opgenomen ter plaatse moeten dulden en aanvaarden zonder aansprakelijkheid van de voornoemde comparanten.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID

Ingeval de gemeenheid van zijmuren van het appartementsgebouw door een aanpalende eigenaar dient te worden overgenomen blijft de afstandprijs uitdrukkelijk voorbehouden ten voordele van genoemde naamloze vennootschap LEDEGANCK.

Aan haar wordt uitdrukkelijk het recht voorbehouden om over te gaan tot het opmeten en het waarderen van deze muren, de afstandsprijs te ontvangen er kwijting over te verlenen.

Uit gezegd voorbehoud kan voor voornoemde naamloze vennootschap LEDEGANCK, hoegenaamd geen verantwoordelijkheid voortvloeien, noch verplichtingen om tussen te komen in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of herbouw van deze muren.

De toekomstige eigenaars van het appartementsgebouw hebben de plicht, op straf van schadevergoeding om kosteloos aan de afstanden van gemeenheid mede te werken en zij machtigen de naamloze LEDEGANCK om al het nodige te doen ten einde de overdracht van de gemeenheid te bewerken.

VOLMACHT

Al wie op om het even welke wijze – mede-eigenaar zou kunnen worden/zijn van voorbeschreven handelsgelijkvloers, appartementen en bergingen, geeft door het eenvoudig feit van de toetreding onherroepelijk volmacht met recht van in de plaatstelling aan de naamloze vennootschap LEDEGANCK voornoemd, die aanvaardt, om voor hen in haar naam alle nuttige en/of nodige wijzigingen en/of verbeteringen aan de ingeroepen plannen aan te (laten)brenge(n), alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te laten opmaken (in de mate als de stevigheid van het gebouw en/of de inhoud of de oppervlakten van de reeds verkochte privatieven daarvoor niet vermindert), daartoe alle documenten, akten en processen-verbaal te ondertekenen, goed te keuren en te bekrachtigen.

VERKOOP OF PLAN of TIJDENS DE OPRICHTING/AFWERKING

Indien tijdens de oprichting zich kopers voor de privatieve eigendommen zouden aanbieden, zullen deze verkocht worden zoals zij beschreven zijn onderhavige basisakte.

De aankoop zal dan enkel slaan op de onafgewerkte staat van de constructies met de daarbij aansluitende afgewerkte gemene delen en de grond.

Deze kopers zullen met de promotor of zijn aangestelde, comparante in deze, een aannemingscontract dienen af te sluiten voor de verdere afwerking van de privatieve en gemene delen van het aangekochte goed.

De prijzen en voorwaarden zullen vrijelijk tussen de partijen worden vastgesteld.

Gezien de gemeenschappelijk karakter van het complex in oprichting en dat de uitvoering en afwerking der voorgenomen werken in het belang van alle mede-eigenaars geschieden, zal geen enkel eigenaar of toekomstige eigenaar zijn aannemingscontract afgesloten met de comparante kunnen verbreken.

De verkopen van de appartementen in opbouw met de daarbij behorende aannemingscontracten zullen gescheiden met inachtneming van de voorschriften en bepalingen van de Wet Breyne (wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig en het Koninklijk Besluit van uitvoering van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, gewijzigd bij wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig, houdende regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen)

KOSTEN

De kosten en lonen van onderhavige basisakte, met inbegrip van zegels, registratiekosten en rolrechten, overschrijving en met inbegrip van een ongetekende kopij, ervan voor iedere entiteit bedragen honderd achtenzestigduizend vijfhonderd frank, te verdelen als volgt:

Voor het handelsgelijkvloers H1, vijfendertigduizend frank.

Voor de Bergingen B01 tot ten met B09: duizend vijfhonderd frank per berging.

Voor de negen appartementen: twaalfduizend frank per appartement.

(dakappartement niet vermeld)

Een expeditie van de basisakte zal ter overschrijving neergelegd worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bepalingen van onderhavige akte hebben voorrang op de bepalingen van het Algemeen Reglement van mede-eigendom.

De tussenkomst in de kosten van de basisakte geeft ook recht op een ongetekende kopij ervan aan iedere privaatieve eigenaar van de bergingen in onderaardse ruimte, het gelijkvloers en de eerst, tweede en derde verdieping en het dakappartement.

VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden,

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen: a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte; b) de belasting op de toegevoegde waarde of de facturen; c) de plaatsing en aansluitingskosten van telefoon en teledistributie, elektriciteit, gas, riolering en keuring van de elektriciteit en dergelijke meer; d) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

3. De gevolgen van de onvermijdelijke zetting en dilatatie van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

OPLEVERING

De oplevering zal gescheiden als volgt:

a. De privaatieve delen:

Zodra de privaatieve gedeelten van de kavel afgewerkt zijn (ongeacht kleine herstellingswerken en aanpassingen) nodigen de verkopers de koper uit om tot voorlopige oplevering van de privaatieve delen over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard zijn omdat zij niet of niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van bedoeld proces-verbaal en na verrekening van de min of meerwerken, zal de oplevering van het privaatief geschieden door overhandiging van de sleutels.

Als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering worden beschouwd:

- het in gebruik of in bezit nemen van het privaatief. Wordt aanzien als inbezitname het ophalen van sleutels, het aanbrengen van meubels, het uitvoeren van versieringswerken.

- het feit dat de koper niet op de gestelde datum van oplevering is gekomen.

De definitieve oplevering geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkopers heeft laten geworden.

Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

b. Gemene delen

Vanaf de ingebruikname van het eerst privaatief moeten de mede-eigenaars overgaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen die afgewerkt zijn.

De ingebruikneming van een privaatief geldt als stilzwijgende voorlopige oplevering van de gemene delen.

De voorlopige oplevering van de gemene delen waarvoor eventueel voorbehoud werd geformuleerd bij de voorlopige oplevering van de privaatieven zal, op verzoek van de bouwheer, op dezelfde wijze geschieden als voor de voorlopige oplevering van de gemene delen.

De voorlopige oplevering van de gemene delen waarvoor eventueel voorbehoud werd geformuleerd bij de voorlopige oplevering van de privaatieven zal, op verzoek van de bouwheer, op dezelfde wijze geschieden als voor de voorlopige oplevering van de privaatieven.

De definitieve oplevering van de gemene delen zal automatisch en stilzwijgend gebeuren nadat alle in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesomde voorbehouden hersteld zijn er dit één jaar na de voorlopige oplevering.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De bevoegde heet hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Eeklo, in het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na voorlezing hebben de comparanten getekend samen met ons, notaris.

Geregistreerd tien bladen, geen renvoeien,

Te Eeklo 12 mei 1995

Boek 616, blad 47, vak 15

Ontvangen duizend frank (1.000fr)

De ontvanger (get)

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

A. WONINGSTATUUT

Artikel 1- Gemeenschappelijke en privatieve delen

Het gebouw is verdeeld in appartementen en een handelsgelijkvloers/kantoor

Iedere kavel bestaat uit:

- a) Privatieve delen: dit zijn de delen die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van één bepaald appartement.
- b) Gemeenschappelijke delen: dit zijn de delen die tot gebruik dienen van meerdere appartementen.

De opsomming gegeven in de basisakte van de privatieve delen en gemeenschappelijke is exemplatief en niet limitatief.

Iedere kavel (appartement/kantoor) kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.

De gemeenschappelijke delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577-2 van het Burgerlijke Wetboek.

De gemene goederen zullen nooit verdeeld of afzonderlijk met hypotheek kunnen bezwaard worden.

De gemene goederen kunnen niet vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch in beslag nemen worden genomen zonder de appartementen waarvan zij een aanhorigheid vormen en boven aan de aan deze appartementen toegekende hoeveelheden.

Iedere hypotheek of zakelijk recht toegekend op het privaat element bezwaart van rechtswege het gedeelte der gemene goederen dat er onafscheidbaar accessorium van vormt.

Artikel 2- Wijzigingen aan de gemene delen

Ieder eigenaar heeft volle genot en beschikking over zijn appartement/kantoor, binnen de grenzen bepaald door dit contract. Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn kavel wijzigen, maar op eigenrisico ten overstaan van alle schade en ongelukken voor alle gemeenschappelijke delen alsmede voor de privatieve delen der andere eigenaars. Tenzij goedkeuring met een drie/vierden meerderheid van stemmen, mag er aan de gemeenschappelijke delen geen enkele wijziging gebracht worden, noch mag een appartement/kantoor in onderscheiden appartementen/kantoren verdeeld worden, noch mag er iets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, gewijzigd worden. Hetzelfde wat betreft de ingangdeuren der appartementen/kavels en andere privatieve plaatsen, met vensters, leuning, balkons en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, en zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

De eigenaars mogen al het nodige doen voor het aanleggen van telefoon, radio, televisie, enzomeer, doch mits de esthetiek van het gebouw niet te schaden, en de andere eigenaars niet te storen.

Voor de verbodsbepalingen inzake gebruik van de gemeenschappelijke delen, verwijzen we naar hogervermelde bepalingen in de basisakte.

B. DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 3- Rechtspersoonlijkheid, benaming en zetel

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "*Vereniging van mede-eigenaars van de residentie GRAND CAFE, te 9990 Maldegem, Marktstraat, 29*".

Zij heeft haar zetel in het gebouw op voormeld adres.

De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO 0844.257.118.

Alle documenten uitgaande van de vereniging moeten het ondernemersnummer vermelden.

C. HET BEHEER VAN HET GEBOUW

Artikel 4 - 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 5- Begrip.

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

Artikel 6 - 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 7- 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 8 - Samenstelling.

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

2. Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die

afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering

De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds.

Artikel 9 - 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 14 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 10 - Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

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

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 11 - De bijeenroeping.

1) Op verzoek van de syndicus:

De syndicus houdt:

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

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

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

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

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de eventuele raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel (bv, gewone brief, afgegeven brief, fax, email) te ontvangen.

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

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

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

Artikel 12 - Agenda.

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

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

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

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

Artikel 13 - 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 14 - 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 beraadslaagd ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

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

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

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

d) Volstreckte meerderheid:

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

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

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

e) Stemmen bij volmacht:

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

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

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

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

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

f) Notulen van de algemene vergadering

De 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 privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° Bij eenparigheid van de stemmen:

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

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

4° Uitzondering

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

Artikel 15 - 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 laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

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 16 - 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 privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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

2. Het Reglement van inwendige orde

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

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

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

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

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **voor** het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en het register bedoeld zoals voormeld of bij gebreke daarvan, 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 privatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, alsook het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

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

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 17 - 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 18 - 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 19 - 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 20 - 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 21 - Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

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

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

- 2° Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 4° De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- 5° De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;
- De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 7° Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen hij 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

hypothekantoor 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 22 - 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 23 - 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 24 - Aanstelling – duur en opdracht

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

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

Artikel 25 - Boekjaar.

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

IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 26 - Facultatief.

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

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

De raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

D. DE ONTBINDING EN DE VEREFFENING VAN DE VERENIGING

Artikel 27 - Ontbinding

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

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

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

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

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

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

Artikel 28 - Benoeming vereffenaar(s)

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

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

Artikel 29 – Toepasselijke wetgeving

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

Artikel 30 - Afsluiting van de vereffening

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

De akte bevat :

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

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

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

E. DE VERDELING VAN DE ALGEMENE ONKOSTEN.

Artikel 31 – Principes.

Algemene onkosten:

De eigenaars van de handelsruimte moeten in geen geval tussenkomen in de kosten van de lift, noch in de kosten van elektriciteit en onderhoud van volgende gemene delen:

inkomhall aan de Marktstraat links van de appartementen, lift, liftkoker, overlopen, trapzaal.

Voormelde kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de negen appartementen en het dakappartement, zij voor elk één/tiende.

Alle andere kosten van onderhoud, herstelling en gebruik der gemeenschappelijke delen worden gedragen door de mede-eigenaars, volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen, onverminderd echter de bepalingen van artikels 1383 en 1384 van het Burgerlijk Wetboek, nopens de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar.

Bijzondere verdeelsleutel:

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 32-Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de Bestuursmacht op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden volgens hun aantal duizendsten in de gemene delen.

F. VERVREEMDING - OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERINGEN

Artikel 33 - Overdracht van een kavel.

1. Eigendomsoverdracht:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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.

G. HERSTELLINGEN

Artikel 34- Voor dringende herstellingen, zoals bijvoorbeeld gesprongen waterleidingen, heeft de syndicus of zijn aangestelde, recht ze onmiddellijk te laten uitvoeren waar het behoort, zonder toelating. Alle andere herstellingen en onderhoudswerken dienen beslist te worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars mits de door de wet gestelde meerderheden, zoals bepaald in voormeld artikel 14.

De mede-eigenaars zullen ten allen tijde door hun appartement doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en onderhoud der gemene delen.

Ingeval van afwezigheid van een eigenaar, zijn verantwoordelijke huurder, of zijn aangestelde, voor meer dan acht dagen is deze verplicht een sleutel af te geven van het appartement, aan de syndicus of zijn aangestelde, teneinde deze toe te laten, binnen te gaan in de private eigendom, ingeval van ramp, of om een andere zwaarwichtige en dringende reden.

H. VERZEKERINGEN

Artikel 35-

De verzekeringen tegen brand, bliksem en ontploffingsgevaar, dienen voor alle mede-eigenaars door eenzelfde in België gevestigde maatschappij gedaan te worden, aan te duiden, ingeval van niet-overeenkomst, door de algemene vergadering.

Ieder eigenaar zal moeten verzekerd zijn voor een som van minimum vijfhonderd duizend frank, voor verhaal der geburen.

De gemene delen zullen door de syndicus verzekerd worden bij zelfde maatschappij, lastens alle mede-eigenaars, in verhouding tot de mede-eigendom.

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen. De premies die verschuldigd zijn uit hoofde van de persoonlijkheid en het beroep van de mede-eigenaars, of uit hoofde van een door hem aangebrachte wijziging aan zijn goed, worden alleen door de betrokken mede-eigenaar gedragen.

Ingeval van ramp worden de vergoedingen geïnd door de syndicus, met last deze in een Bank in bewaring te geven, onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering. Rekening zal gehouden worden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, waarvan de rechten door tegenwoordig beding niet zullen mogen geschaad worden; hun tussenkomst zal worden gevraagd.

De vergoedingen zullen door de syndicus worden aangewend als volgt: ingeval van gedeeltelijke vernietiging, voor het herstel, en ingeval van totale vernietiging van het gebouw, voor heropbouw en herstel, indien de algemene vergadering hiertoe beslist heeft zich hier tegen zou verzetten en andere beslissingen zou treffen.

In geval van gedeeltelijke ramp beslist de algemene vergadering met vier/vijfden van de stemmen tot het volledig herstel. In geval van een totale ramp beslist de algemene vergadering unaniem het gebouw herop te strekken. Deze stemming bindt de minderheid voor alle gevolgen.

Ingeval van ontoereikendheid of van overschot der uitgekeerde vergoeding, komt zulks ten laste of ten bate van de gemeenschappelijke eigenaars, volgens hun aantal duizendsten.

De eigenaars zullen steeds het recht hebben een aanvullende verzekering voor eigen rekening te nemen, die alleen aan hen zal baten en waarvan zij alleen de lasten zullen moeten dragen.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, neemt de gedwongen onverdeeldheid een einde en de gemene delen, waaronder de grond, zullen ofwel verdeeld ofwel openbaar verkocht worden. De vergoeding en de opbrengst zal verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aantal duizendsten.

III. HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

“Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie “**GRAND CAFE**” te Maldegem, Marktstraat, 29”, met zetel te Maldegem, Marktstraat, 29,

ADFELING 1 : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. Algemeen

Gebruikmakend van de mogelijkheid voorzien in de statuten, werd dit reglement van orde bij onderhavige akte opgesteld, om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet van meet af aan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

Artikel 2. Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn daarom van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaar/bewoners en aan alle huurders of andere rechtsverkrijgers te gelijk welken titel, overeenkomstig de bepalingen van de statuten.

Artikel 3. Doel van dit reglement van orde

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.

Artikel 4 Inlichtingen

Daarnaast bevatten dit reglement ook nuttig inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering. Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn. Voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

Artikel 5 Aanvullingen en/of wijzigingen

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement van orde moeten opgenomen worden in de notulen van de algemene vergaderingen. Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 6 Gecoördineerde tekst

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van mede-eigendom.

Artikel 7 Huurders

De eigenaars/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten en van onderhavig reglement van orde, alsook van de beslissingen van de algemene vergadering.

Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijke of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

In geval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

AFDELING 2. INLICHTINGEN EN AANBEVELINGEN

Artikel 8. Syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan :

Syndicus : de heer Hubert Vander Meulen

Adres : 9990 Maldegem, Markt 29 bus D2

Tel. : 505/71.14.66

Artikel 9. Raad van beheer

Door de algemene vergadering werd eveneens een raad van beheer aangesteld, die toezicht houdt op de beheersvoering.

Voorzitter : De heer Willy Blomme

Adres : 9990 Maldegem, Rozenlaan, 32

Tel. : 050/71.26.19

Artikel 10. Residentie-rekening

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de residentie-rekening, toebehorende aan, en op naam van de residentie.

Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat alle betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen e.d. , steeds op die residentie-rekening worden gestort en niet op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

De residentie-rekening is gekend bij de Generale Bank onder nummer 290-0122517.27

Artikel 11. Referentienummer

Om vergissingen te vermijden en de automatisering van de residentie boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

Artikel 12. Het geven van opdrachten

1. Alle defecten aan de gemeenschappelijke delen dienen aan de syndicus gemeld te worden.

2. Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld worden.

3. Anderzijds is het niet wenselijk privé opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven.

De syndicus bezit in deze aangelegenheid geen enkele bevoegdheid.

4. De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel moeten, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte stellen.

5. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelfmoeten betalen.

Artikel 13. Onderhoud van de lift

Zodra de waarborgperiode van de lift is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodisch nazicht en onderhoud van deze installatie. Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

Onderhoudsfirma: Genorif

Adres: 9900 Eeklo, Kunstdal 5

Tel.: 09/377.89.53

Artikel 14. Defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen kan men steeds een beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering instaan, via geregistreerde onderaannemers bij wie hij een voorkeursregime geniet.

Artikel 15. Schoonmaak en dienst huisvuil

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Het loon van het schoonmaakpersoneel zal vastgelegd worden door de algemene vergadering. De syndicus is gehouden de leden van het schoonmaakpersoneel te ontslaan en te verwerven indien de algemene vergadering dit beveelt.

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben de formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon.

Artikel 16. Verzekeringen

1. Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar:

2. Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en de aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

3. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

AFDELING 3. REGLEMENTEN

Artikel 17: Ramen en balkons

1. De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of balkons reclame, wasgoed of welke andere voorwerpen ook, aanbrenge.

2. De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen of aanverwanten die de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

3. Op de gevels mogen noch koepels, tentjes, reclame of welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld

oor de gehele gemeenschap. Dit artikel doet geen afbreuk aan de bepalingen vermeld in de statuten van de “Residentie Grand Café”.

Artikel 18. Verwarming van de kavels

1. Stookverplichting

De eigenaar/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

Mogen zij in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de ingebreke blijvende bewoner laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal aandelen die deze laatste heeft in de gemene delen.

2. Schoorstenen

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op koste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 19. Lawaaihinder

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorgen voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement in acht te nemen.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn in acht te nemen.

1. Deuren

Het sluiten van deuren (privé-ingang deur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachturen (22 uur tot 6 uur) de deurendicht te trekken.

De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig U er niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

2. Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk zijn voor de onderburen.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.)

Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt, kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

3. Radio, t.V., Klankinstallaties, machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, T.V., en andere klankinstallaties in de avonduren gedempt dient te worden.

Uiteraard is het gebruik van niet ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (22uur tot 6uur)

Artikel 20. Overlast

1. Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgevoerd, dient de eigenaar en/of gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners niet te hinderen.

2. De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift ...

3. Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder artikel 19 en 20, blijven de eigenaars van de privaatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v.; de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

Artikel 21. Lichtreclame en publiciteit

In principe zal geen lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

Deze bepaling geldt echter niet voor de eigenaar van de handelsruimte op het gelijkvloers daar deze in de statuten van de residentie grand Café de toelating heeft bekomen voor het voeren van lichtreclame en publiciteit.

Artikel 22. Handel, vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven, behoudens op het gelijkvloers waar een handels- en winkelruimte voorzien is. De handelsactiviteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Zijn evenwel verboden:

- * Elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- * Bar, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

De andere privaatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen.

Ze mogen echter wel tot de uitoefening vaneen vrij beroep worden gebruikt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen uitoefenen. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Artikel 23. Naamplaten en aanplakbrieven

1. De eigenaars of uitbaters van het gelijkvloers en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere kavels, zijn gemachtigd een luxe-plaat van ten hoogste 30x20cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen. Dit evenwel op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

2. In geval van te koop of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

3. Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van de gelijkvloerse verdieping vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

Artikel 24. Toegang tot de privatieve kavels

1. Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

2. Ieder mede-eigenaar of bewoner heeft de verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

3. Indien dergelijk maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen

In een dergelijk geval moet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner en proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

4. Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de loodladders of –trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw en dit om de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke leden, te kunnen overgaan.

5. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor het oefenen van dit recht van doorgang.

Artikel 25. Dak

1. De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal beslist zijn met een erfdiensbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdiensbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijk delen, van het gebouw.

2. De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.
3. De niet privaatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

Artikel 26. Esthetisch uitzicht

1. Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.
2. Concreet betekent dit, behoudens andersluidende bepalingen in de statuten van de residentie Grand Café en dit reglement, het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens, skeelers en rijwielen en dergelijke worden niet toegelaten in de gemeenschappelijke delen.
3. Op van buitenuit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.
4. Zo zonnetenten, ventilators e.d. zouden toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers, wordt bepaald door de algemene vergadering.
5. De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden en dienen plaats te vinden in de periode bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 27. Netheid

1. Het is verboden voorwerpen aan de ramen of aan de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Deze maatregel als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.
2. Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.
3. De gebruikers worden ook verzocht hun privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.
4. Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.
5. Het houden van dieren is ten strengste verboden, behoudens goedkeuring van de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van stemmen.

Artikel 28. Sanitaire leidingen

1. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door:

a) Het doorspoelen van papier. Enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leidingen verwerkt worden.

b) Het doorspoelen van hygiënische banden en luiers;

c) Het ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaatster, verf, olie, frituurvet, e.d.

d) Het ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke uw mede-gebruikers en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

2. Toevoerleidingen.

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o;a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Artikel 29. Veiligheid

1. De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

2. Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekendmaken en u ook bekend zijn.

3. De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

4. Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

5. De BEL- en ALARM-toets die zich in de lift bevindt mag enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

6. Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan voor gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezone materialen.

Artikel 30. Schadevergoedingen bij overtreding

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, zal de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars moeten betalen.

De schadevergoeding wordt bepaald op minimum 2000 frank per overtreding/inbreuk, en per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren.

De kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder.

Dit schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan deze overtreding/inbreuk en hogere schadevergoeding te eisen.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, moet de syndicus zorgen.

Artikel 31. Verhuizingen

De grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Artikel 32

Voor alles wat niet bepaald is in dit huishoudelijke reglement wordt verwezen naar de statuten van de residentie Grand Café.

Artikel 33.

Onderhavig reglement kan gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid.

Voormelde statuten, werden conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd door de wet van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 12 april 2013 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van