

DATUM: 15.10.2010
REF: Fdr/pvdp/RESIDENTIE RUNE
BASISAKTE
RECHT OP GESCHRIFTEN: 50,00 EURO

Het jaar **tweeduizend en tien**

Op **vijftien oktober**

Voor ons, Meester **Frank DE RAEDT**, notaris ter standplaats Waarschoot, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Notaris Frank De Raedt, met maatschappelijke zetel te 9950 Waarschoot, Schoolstraat 60, ondernemingsnummer 0821.838.834.

IS VERSCHENEN

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**HET ONTROEREND GOED**" met maatschappelijke zetel te 9880 Aalter, Switten 4, opgericht bij akte voor ondergetekende notaris Frank De Raedt op drie maart tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achttien maart tweeduizend en vijf, onder nummer 20050318/0042532.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister met het ondernemingsnummer 0872.417.109.

Alhier vertegenwoordigd door

De heer DYSELINCK Kris Gerard Albert, zelfstandige, geboren te Eeklo op achtentwintig december negentienhonderd zeventig, nummer identiteitskaart 272-003039343, rijksregisternummer 701228 453 67, wonend te 9880 Aalter, Switten 4, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, daartoe aangesteld in de oprichtingsakte van drie maart tweeduizend en vijf, gepubliceerd zoals voormeld.

En verklarende de vennootschap alleen te kunnen verbinden.

Hierna genoemd : "**de grondeigenaar**" of "**de verschijner sub 1**".

2. De naamloze vennootschap "**BOUW- EN COÖRDINATIEKANTOOR ANDRIES**", in het kort "**B.C.A.**" met maatschappelijke zetel te 9880 Aalter, Oude Gentweg 39, BE 0414.520.788 RPR Gent.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Bart Sintobin destijds te Zelzate, op veertien oktober negentienhonderd vierenzeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig oktober daarna, onder nummer 4169-8.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst blijkens proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Jean Bernard Maeterlinck te Gent, op negentwintig september tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig oktober daarna, formaliteit 20051028/154222.

Alhier vertegenwoordigd door:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**A-DB**", met zetel te Eksterstraat 3 te 9881 Aalter, met als vaste vertegenwoordiger de heer Jan Andries, bestuurder van vennootschappen, wonende te Eksterstraat 3 te 9881 Aalter,

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**KOBILD**", met zetel te Biesemgoedstraat 31 te 9880 Aalter, met als vaste vertegenwoordiger de heer Koen

Andries, bestuurder van vennootschappen, wonende te Biesemgoedstraat 31 te 9880 Aalter,

handelend in hun hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, hiertoe benoemd bij algemene vergadering gehouden op 29 oktober 2009, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 1 december 2009, onder nummer 09168790.

Handelend krachtens artikel 17 van de gewijzigde statuten en verklarende de vennootschap te kunnen verbinden.

Hierna genoemd: **“de promotor” of “de verschijner sub 2”**.

Samen hierna genoemd **“de verschijner” of “de verschijners”**.

Welke verschijners mij, notaris, voorafgaand aan de basisakte die het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt, het volgende hebben uiteengezet:

HOOFDSTUK I – VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Eigendomsrecht

De verschijner sub 1 is eigenaar van volgende eigendom:

BESCHRIJVING VAN HET GOED GEMEENTE ZOMERGEM eerste afdeling ZOMERGEM

- Een af te breken eigendom op en met grond gelegen te Zomergem, Kleitstraat 3, er volgens titel en huidig kadaster bekend Zomergem eerste afdeling Zomergem, sectie D nummer 961 C, groot volgens titel en huidig kadaster vierhonderd en zeven vierkante meter (407 m²).

- Een af te breken handelseigendom op en met grond gelegen te Zomergem, Kleitstraat 5, er volgens titel en huidig kadaster bekend Zomergem eerste afdeling Zomergem, sectie D nummer 960 B, groot volgens titel en huidig kadaster honderd en zeven vierkante meter (107 m²).

- Een af te breken woonhuis op en met grond gelegen te Zomergem, Kleitstraat 7, er volgens titel ten kadaster bekend Zomergem eerste afdeling Zomergem, sectie D nummer 959 L, groot volgens meting in titel tweehonderd negenendertig vierkante meter eenendertig vierkante decimeter (239,31 m²) en volgens huidig kadaster bekend sectie D nummer 959 S, groot volgens huidig kadaster tweehonderd negenendertig vierkante meter (239 m²)

- Een af te breken woonhuis op en met grond gelegen te Zomergem, Kleitstraat 9, er volgens titel ten kadaster bekend Zomergem eerste afdeling Zomergem, sectie D nummers 959 M en 962 E, groot volgens meting in titel driehonderd drieënnegentig vierkante meter vierenzeventig vierkante decimeter (393,74 m²) en volgens huidig kadaster bekend sectie D nummer 959 R, groot volgens huidig kadaster driehonderd vierennegentig vierkante meter (394 m²)

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort voornoemde verschijner sub 1 toe doordat zij de woningen Kleit 3 en 5 heeft aangekocht van 1) de heer DE CONINCK Raymond Petrus Joris te Ninove, 2) mevrouw DE CONINCK Anita Maria Emerence te Zomergem, 3) de heer DE CONINCK Hendrik Arnold Irené te Zomergem en 4) de heer DE CONINCK Johan Raymond Emma Maria te Zomergem, blijkens akte verleden voor meester Thibault Van Belle, notaris te Zomergem op 3 april 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent onder referte 68-T-05/04/2007-04621.

Voorbeschreven goed behoorde dertig jaar geleden te rekenen vanaf heden toe aan de heer DE CONINCK Leon Camiel Joseph en zijn echtgenote mevrouw DE WISPELAERE Julia Maria te Zomergem.

De heer en mevrouw DE CONINCK-DE WISPELAERE voornoemd zijn overleden te Zomergem, respectievelijk op 17 februari 1957 en op 3 februari 1997, uiteindelijk nalatende hun enige, wettige en voorbehouden erfgenamen, hun vier voornoemde kinderen DE CONINCK Raymond, Anita, Hendrik en Johan elk voor een vierde deel in volle eigendom.

Voorschreven goed behoort voornoemde verschijner sub 1 toe doordat zij de woningen Kleit 7 en 9 heeft aangekocht in een openbare verkoping ten verzoeken van 1) mevrouw VIAENE Carine Anna Hilaria te Evergem, 2) de heer VIAENE Pascal Roland Gerard te Evergem, 3) de heer VIAENE Franky René Gerarda te Eeklo, 4) mevrouw VIAENE Conny Noëlla Hilaire te Kaprijke, 5) mevrouw VIAENE Nancy Liliane Patrick te Kaprijke, 6) mevrouw VIAENE Gabriëlle Maria Anna te Evergem, 7) mevrouw VIAENE Lutgardis Henrietta Anna Maria te De Haan, 8) mevrouw VIAENE Godelieve Emma Emilia Maria te Evergem, 9) de heer MAEBE Peter Omer Gerarda te Lochristi, 10) mevrouw MAEBE An Martha Hilaire te Lovendegem, 11) de heer DE REU René Gustaaf Jozef te Kortenberg, 12) de heer DE REU Gaspar Willy Marcel Jozef te Evergem, 13) mevrouw DE REU Maria Theresia Gerarda Godelieve te Evergem, blijkens proces-verbaal van definitieve toewijs verleden voor meester Thibault Van Belle, notaris te Zomergem op 25 oktober 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent onder referte 68-T-15/12/2007-04621.

Voorbeschreven goed behoorde dertig jaar geleden te rekenen vanaf heden toe aan de heer VIAENE Gaspar Franciscus en mevrouw VIAENE Maria Clara te Zomergem, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

De heer VIAENE Gaspar voornoemd is overleden te Evergem op 1 januari 2004, zonder voorbehouden erfgenamen te hebben nagelaten. Ingevolge de beschikkingen van zijn eigenhandig testament de dato 6 februari 1975, neergelegd onder de minuten van notaris Torn de Sagher te Evergem op 6 januari 2004, is zijn ganse nalatenschap toegekomen aan zijn zuster, mevrouw Maria Viaene voornoemd. Deze laatste werd in het bezit gesteld van zijn nalatenschap ingevolge beschikking van de voorzitter van de rechter van eerste aanleg te Gent op 6 augustus 2004.

Mevrouw Maria Viaene voornoemd is overleden te Evergem op 7 maart 2006, zonder voorbehouden erfgenamen te hebben nagelaten. Ingevolge de beschikkingen van haar eigenhandig testament de dato 6 februari 1975, neergelegd onder de minuten van ondergetekende notaris op 10 april 2006, is haar nalatenschap toegekomen aan : de heer René De Reu, de heer Gaspar De Reu, mevrouw Maria De Reu, mevrouw Carine Viaene, de heer Pascal Viaene, de heer Franky Viaene, mevrouw Conny Viaene, mevrouw Nancy Viaene, mevrouw Gabriëlle Viaene, mevrouw Lutgardis Viaene, mevrouw Godelieve Viaene, de heer Peter Maebe en mevrouw An Maebe, allen voornoemd. De inbezitstelling der nalatenschap werd verleend ingevolge beschikking van de voorzitter van de rechter van eerste aanleg te Gent op 13 juni 2006.

HOOFDSTUK II - STATUTEN.

De promotor zal krachtens het recht van opstal hem verleend door de grondeigenaar met verzaking aan het recht van natrekking, bij onderhandse akte opgemaakt te Aalter op 1 september 2009, geregistreerd te Aalter op 13 oktober 2010 boek 6/97 folie 19 vak 1, op voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten, genaamd "Residentie RUNE", bestaande uit 16 appartementen, 7 autostaanplaatsen en 9 garageboxen, met het oog op de verkoop.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

1. Beschrijving van het goed.

GEMEENTE ZOMERGEM eerste afdeling ZOMERGEM

Een APPARTEMENTSgebouw op en met grond gelegen aan de Kleit 3-5-7-9, gekadastrerd volgens titel en huidig kadaster sectie D nummers 959 R, 959 S, 960 B, 961 C, samen groot volgens titel en huidig kadaster duizend honderd zeventienveertig vierkante meter (1.147 m²)

2. Eigendomsbewijs.

Hieromtrent wordt verwezen naar wat hoger in deze akte is vermeld.

3. Bodemdecreet.

1. De verschijners verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De inhoud van de bodemattesten welke door de OVAM werden afgeleverd op 27 april 2010, met referte A-1578593 R-2439029, A-1578594 R-2439030, A-1578595 R-2439031 en A-1578596 R-2439032, luidt als volgt :

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

3. De verschijners verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

STATUTEN VAN HET GEBOUW
Basisakte + reglement van mede-eigendom

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

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

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

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming “**Residentie RUNE**”.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt de benaming “Vereniging van mede-eigenaars Kleit 3-5-7-9 te Zomergem. Zij heeft haar zetel in het gebouw, Kleit 3-9.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na “*ne varietur*” te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris :

1) een kopie van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 13 november 2008 en bekrachtigd bij ministerieel besluit van de Vlaamse regering van 8 april 2009.

2) een kopie van de goedgekeurde -en door het voormeld ministerieel besluit bekrachtigde- bouwplannen (met de stempel van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen) die zijn opgemaakt door de heer Kurt Dyselinck, architect te Maldegem, voor de bvba Dedalus, te weten:

plan 01/02 : grondplannen, funderingsplan, inplanting en situering;

plan 02/02: gevels, doorsnedes, inplanting en profielen;

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning worden “*ne varietur*” ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparanten verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen;

2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privaat kavel te wijzigen;

3. twee of meerdere privaat kavels samen te voegen;

4. sommige privaat gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privaat kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;

5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorzienene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.

MANDAAT.

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

GEMEENTE ZOMERGEM eerste afdeling ZOMERGEM

Een APPARTEMENTS-GEBOUW op en met grond gelegen te Zomergem, Kleit 3-5-7-9, gekadastraerd volgens titel en huidig kadaster sectie D nummers 959 R, 959 S, 960 B, 961 C, groot volgens titel en huidig kadaster duizend honderd zevenenveertig vierkante meter (1.147 m²)

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

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

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich de vijf appartementen 0.1, 0.2, 0.3, 0.4 en 0.5 van links naar rechts gezien vanop de straat op het gelijkvloers.

Op de eerste verdieping bevinden zich de vijf appartementen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 en 1.5 van links naar rechts gezien vanop de straat op nivo 1.

Op de tweede verdieping bevinden zich de delen op nivo 2 van de zes duplex appartementen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 en 2.6 van links naar rechts gezien vanop de straat.

Op de derde verdieping bevinden zich de delen op nivo 3 van de zes duplex appartementen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 en 2.6 van links naar rechts gezien vanop de straat.

Op het gelijkvloers buiten bevinden zich:

De garages genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9

De autostaanplaatsen genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7

Artikel 2. Opsomming privaat kavels.

A. APPARTEMENTEN.

I. Op de gelijkvloerse verdieping :

1) Appartement 0.1, omvattende:

a) In privaat en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras volgens inplantingsplan.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: 55/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

c) het privaat genot van de tuin gelegen achter het appartement volgens het inplantingsplan.

2) Appartement 0.2, omvattende:

a) In privaat en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras volgens inplantingsplan.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: 55/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

c) het privaatief genot van de tuin gelegen achter het appartement volgens het inplantingsplan.

3) Appartement 0.3, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras volgens inplantingsplan.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 52/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

c) het privaatief genot van de tuin gelegen achter het appartement volgens het inplantingsplan.

4) Appartement 0.4, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras volgens inplantingsplan.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 52/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

c) het privaatief genot van de tuin gelegen achter het appartement volgens het inplantingsplan.

5) Appartement 0.5, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, tuinberging, terras volgens inplantingsplan.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 54/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

c) het privaatief genot van de tuin gelegen achter het appartement volgens het inplantingsplan.

II. Op de eerste verdieping

1) Appartement 1.1, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 51/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

2) Appartement 1.2, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 47/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

3) Appartement 1.3, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 59/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

4) Appartement 1.4, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 49/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

5) Appartement 1.5, omfattende:

a) In privaatiefve en uitsluitende eigendom: hal, wc, slaapkamer 1, badkamer, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 46/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

III. op de tweede verdieping en duplexverdieping

1) Appartement 2.1, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, nachthal;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 62/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

2) Appartement 2.2, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras, slaapkamer 1, berging, badkamer, nachthal;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

3) Appartement 2.3, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, nachthal;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 65/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

4) Appartement 2.4, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, nachthal;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 74/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

5) Appartement 2.5, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras, slaapkamer 1, berging, badkamer, nachthal;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

6) Appartement 2.6, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, berging, keuken, eethoek met zithoek, terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, nachthal;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 61/1.000sten in de gemene delen waaronder een aandeel in de grond.

B. GARAGEBOXEN

9 garages, gelegen achter het gebouw, langs de linkse en rechtse perceelgrens, genummerd van 1 tot en met 9, te weten:

1. De enkele garagebox nummer 1, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / duizendsten (9 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. De enkele garagebox nummer 2, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / duizendsten (9 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. De enkele garagebox nummer 3, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / duizendsten (9 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
4. De enkele garagebox nummer 4, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / duizendsten (9 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
5. De enkele garagebox nummer 5, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / duizendsten (9 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
6. De enkele garagebox nummer 6, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / duizendsten (9 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
7. De enkele garagebox nummer 7, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / duizendsten (9 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
8. De enkele garagebox nummer 8, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien / duizendsten (10 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
9. De enkele garagebox nummer 9, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garagebox, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien / duizendsten (10 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

C. AUTOSTAANPLAATSEN

7 autostaanplaatsen, gelegen achter het gebouw, langs achterste perceelgrens, genummerd van 1 tot en met 7, te weten:

1. De autostaanplaats nummer 1, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke autostaanplaats, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf / duizendsten (5 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
2. De autostaanplaats nummer 2, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke autostaanplaats, zoals aangeduid op het plan;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf / duizendsten (5 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 3. De autostaanplaats nummer 3, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke autostaanplaats, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf / duizendsten (5 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 4. De autostaanplaats nummer 4, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke autostaanplaats, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf / duizendsten (5 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 5. De autostaanplaats nummer 5, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke autostaanplaats, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf / duizendsten (5 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 6. De autostaanplaats nummer 6, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke autostaanplaats, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf / duizendsten (5 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 7. De autostaanplaats nummer 7, omvattende:
 - a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke autostaanplaats, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf / duizendsten (5 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN.

1. Terrassen en tuinzones.

Het genot van de terrassen is privaatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen, behoudens de tuinzones op het gelijkvloers die liggen in het verlengde van de appartementen op het gelijkvloers en waaraan exclusieve genotsrechten worden toegekend voor deze appartementen tot aan de grens aangeduid op het inplantingsplan, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld.

De kosten van onderhoud van de tuinzones en terrasbekleding, de bevoering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren (of zal onderhouden worden op last van de houder van het genotsrecht voor wat betreft de tuinzones).

Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-

eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaatief.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privaatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

2. garages en autostaanplaatsen

Op de inrit en op de manoeuvreerruimte tussen de parkings zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dient de doorgang naar de trappen en naar de kelders ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

3. Toegang – Bestemming van de grond.

De toegang tot de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN.

A. ERFDIENSTBAARHEDEN SPRUITENDE UIT TITELS VAN EIGENDOM:

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van hun rechtsvoorgangers.

De verschijners sub 1 bevestigen zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd ten laste van voorschreven goed, en geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden, met uitzondering van de erfdiensbaarheid vermeld in het proces van instel verleden voor notaris Van Belle op 4 oktober 2006, waarin letterlijk staat vermeld hetgeen volgt:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Erfdiensbaarheden.

In voormelde akte verleden voor notaris Joseph Buysse, destijds te Zomergem, op negen februari negentienhonderd éénenveertig, staat er ondermeer letterlijk vermeld hetgeen volgt:

" Bijzondere Voorwaarden.

Er wordt uitdrukkelyk bedongen:

1.-Dat de bestaande erfdiensbaarheden van zichten, waterdruppen, beir, water- en pompputten, waterlopen, en riolen, welke hedendaags zouden kunnen bestaan by bestemming des huisvaders, voor het toekomstige zullen blyven bestaan en uitgeoefend worden zooals hedendaags.

2.-Dat de nevenstaande huizen gekadastreerd Sectie D nummers 960 en 96I, ten eeuwigen dage en onvergeld los en uitweg hebben zoo te voet als met kruiwagen, dit

tusschen zon op- en ondergang doch slechts alleenlyk voor het binnen en buitenbrengen van kolen, hout, meststoffen en beir, en de noodige bouwmaterialen om de gebeurlyke herstellingen aan de gebouwen te verrichten.

3.-Dat voor het geval de nevensliggende bouwgrond tusschen de in deze verkochte goederen en den eigendom van den heer Van der Haegen, verkocht werd, zal de aldaar bestaande waterleiding op gemene kosten van koopers in deze en den toekomende eigenaar van den bouwgrond, dienen verplaatst te worden op de strook grond dienende tot uitweg van de in deze verkochte goederen van aan eenen ontvangstput op gemeene kosten te maken tot aan de riooleering der straat.

4.-Dat alle de scheidingsmuren, alsmede de afsluitingen of levende hagen de in deze verkochte goederen van de aanpalende eigendommen scheidende gemeen zyn."

De verschijners verklaren dat deze erfdienstbaarheden op heden geen uitwerking meer hebben, daar de constructies waarop zij betrekking hebben volledig werden afgebroken.

B. CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN BIJ BESTEMMING VAN DE GOEDE HUISVADER:

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomsten tussen enerzijds de comparanten onderling en anderzijds tussen de comparante sub 1 en 2, en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

De verschijners verklaren dienaangaande, voor zoveel als nodig, een erfdienstbaarheid te vestigen in voordeel en ten laste van allen en van ieder der privatieve kavels waaruit het gebouw bestaat, betreffende licht en zicht, doorgangen van alle leidingen en aera's nodig voor de omliggende lokalen in het gebouw.

Er wordt voor zoveel als nodig een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd ten behoeve van de achter het appartementsgebouw "residentie Rune" gelegen garages op de hieraan gehechte plannen, hierna genoemd "het heersend erf" ten laste van de in-

en uitrit naar de straat Kleit, hierna genoemd “het lijdend erf”, zoals afgebeeld op de hieraan gehechte plannen.

Het onderhoud en de verharding van deze in- en uitrit naar de straat Kleit blijft ten laste van de gemeenschap. Deze erfdienstbaarheid is dienstig als toegang tot de garages voor voertuigen, fietsen, motorfietsen en personen. De doorgang mag op generlei wijze verhinderd worden en het stationneren van voertuigen mag op geen enkele wijze gebeuren.

Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels.

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

de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;

de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;

de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;

de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;

de sanitaire installaties;

de schrijnwerkerij;

de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;

de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

de drukknopjes en naamplaatjes;

de bellen aan de inkomdeur;

de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

A. Ondergronds.

de funderingen;

de ondergrondse leidingen en buizen;

de liftputten;
de meterlokalen;
de technische ruimtes liften en technische berging;
de riolering;
de regenwaterputten en sceptische putten;

B. Gelijkvloers.
de trappen en traphallen;
de liftkokers en de liften;
de toegangspaden;
de verluchtungskokers.
de vuilnislokalen;
de inrit naar de parking;
de manoeuvreerzone;
de trappen en traphallen;

C. Eerste verdieping.
de trappen en traphallen;
de liftkokers en de liften;
de verluchtungskokers.

D. Tweede verdieping.
de trappen en traphallen;
de liftkokers en de liften;
de verluchtungskokers.

E. Derde verdieping en daken.
de verluchtungskokers en rookluiken;
de daken.

F. Op alle niveau's.
de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de exclusieve genotsrechten van tuinstroken en terrassen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven) :

de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
de bekleding en versiering van de gevels
het dak met zijn bedekking

de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan

de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden

de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden

alle keermuren

in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben (idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld).

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de architect de heer Kurt Dyselinck te Maldegem, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

Privatief	Quotiteiten Totaal 1.000
Garages	
1	9
2	9
3	9
4	9
5	9
6	9
7	9
8	10
9	10
Autostaanplaatsen	
1	5
2	5
3	5
4	5
5	5
6	5

7	5
Appartementen	
0.1	55
0.2	55
0.3	52
0.4	52
0.5	54
1.1	51
1.2	47
1.3	59
1.4	49
1.5	46
2.1	62
2.2	50
2.3	65
2.4	74
2.5	50
2.6	61

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 3. Uitzicht van private kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

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

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

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

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaat kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 7. Verhuring.

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

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene

vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

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

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

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

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

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

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

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

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

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

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

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

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

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

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

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

Artikel 15. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betreffende de gemeene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De eigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende private kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemeene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de private delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijkse, drie- of zesmaandelijkse, jaarlijkse) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

Reservekapitaal

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

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

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 20. Overdracht van een kavel.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. 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.

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

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

§ 5. 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 verwarmingsstelsel, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallende 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 hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallende betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallende aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

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

Artikel 22. Brandverzekering.

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

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

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

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

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

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt ge-

steld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

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

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

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisie en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste 15 dagen van de maand **november**, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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 en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten

minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 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 te ontvangen. 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.

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° van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

Artikel 31. Quorum.

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.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens 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.

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.

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 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.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars

of iemand die door 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte 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 algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der 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 van het Burgerlijk Wetboek.

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 ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde private 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.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

a. over ieder 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;

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 van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, 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.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom dieingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijheid.

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.

Deze notulen 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 door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpeijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 37. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 38. Benoeming.

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. 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;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus

gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

m. 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;

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

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. 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;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam,

het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels
van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

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 bepaalde doeleinden.

Artikel 42. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, 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 van het Burgerlijk Wetboek. 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 ongeacht welke 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.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging

van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde (#hier aangehecht) van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

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

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 47. Keuze van woonplaats.

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

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

Artikel 48. Kosten van deze akte.

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van driehonderdvijftig euro per appartement, honderdvijftig euro per parking en vijftig euro per berging.

VOLMACHTEN.

1. Volmacht tot verkoop.

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende privatieven, hoger beschreven, stellen de comparanten, hierna samen genoemd “lastgever”, hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd “lasthebber”, te weten :

1. Mevrouw **VAN de PUTTE Peggy Maria Irma Rigobert**, notarieel juriste, geboren te Oudenaarde op achtentwintig oktober negentienhonderd vierenzestig, nummer identiteitskaart 590-8344620-27, wonende te 9040 Gent, Antwerpsesteenweg 1030 A.

2. Mevrouw **VANDEWALLE Claudine Jenny Isabella**, notarieel medewerkster, identiteitskaart nummer 590-2093914-01, geboren te Eeklo op drieëntwintig juni negentienhonderd vijfenvijftig, wonende te 9900 Eeklo, Rode-Kruisstraat 38.

3. De heer **PAUWELS Günther Noël Maria**, jurist, nummer identiteitskaart 590 0819769 48, geboren te Gent, op vijftien november negentienhonderd vierentachtig, wonende te 9000 Gent, Zuidstationsstraat 14.

Wie zij gelasten om voor en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

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

Van de kopers alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

2. Volmacht inzake nutsvoorzieningen.

De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

1. Mevrouw **VAN de PUTTE Peggy Maria Irma Rigobert**, notarieel juriste, geboren te Oudenaarde op achtentwintig oktober negentienhonderd vierenzestig, nummer identiteitskaart 590-8344620-27, wonende te 9040 Gent, Antwerpsesteenweg 1030 A.

2. Mevrouw **VANDEWALLE Claudine Jenny Isabella**, notarieel medewerkster, identiteitskaart nummer 590-2093914-01, geboren te Eeklo op drieëntwintig juni negentienhonderd vijfenvijftig, wonende te 9900 Eeklo, Rode-Kruisstraat 38.

3. De heer **PAUWELS Günther Noël Maria**, jurist, nummer identiteitskaart 590 0819769 48, geboren te Gent, op vijftien november negentienhonderd vierentachtig, wonende te 9000 Gent, Zuidstationsstraat 14.

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdiensbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

RECHT OP GESCHRIFTEN (wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

SLOTVERKLARINGEN

1. De verschijners verklaren, op uitdrukkelijke vraag van de ondergetekende notaris, volledig rechtsbekwaam te zijn, zich niet in staat van gehele of gedeeltelijke juridische onbekwaamheid te bevinden en dat zij zich niet in staat van faillissement bevindt noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap, waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van 24 oktober 1934.

2. De comparanten erkennen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten

bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

3. De verschijners verklaren tevens dat onderhavige akte de juiste weergave is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

4. De verschijners erkennen dat zij een ontwerp van onderhavige akte voorafgaandelijk dezer hebben ontvangen, en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanzien, ook als zij minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd. De verschijners verklaren dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp hebben nagelezen. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd door de notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht, zoals hierna uiteengezet.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Waarschoot ten kantore.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met mij, notaris deze akte ondertekend.

