

Het jaar **TWEEDUIZEND EN TIEN**
de veertiende oktober

Voor Ons, Meester **Hubert Van de Steene**, Notaris met standplaats te Denderleeuw.

Z I J N V E R S C H E N E N

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid **WILLE GEBROEDERS**, met zetel te 9910 Knesselare, De Wijngaard 9, ondernemingsnummer 883.438.584, opgericht bij akte verleden voor Notaris Godelieve Van de Ven met standplaats te Bassevelde op zeven september tweeduizend en zes, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien september tweeduizend en zes onder nummer 06144707, hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door één zaakvoerder, te weten de Heer Wille Jeffrey Gerard, geboren te Eeklo op elf januari negentienhonderd tachtig (nationaal nummer 800111-293-94, nummer identiteitskaart 590-1494046-78), wonende te 9910 Knesselare, Kloosterstraat 61, tot deze functie benoemd krachtens voormelde oprichtingsakte.

Hierna ook aangeduid als "bouwheer" of "promotor".

HOOFDSTUK I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De vennootschap Wille Gebroeders, vertegenwoordigd als gemeld, verklaart eigenares te zijn van volgend perceel grond :

STAD GENT (vierde afdeling, voorheen GENT)

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de **Dendermondsesteenweg**, thans gekend ten kadaster onder **Sectie D nummer 84/E/5**, met een oppervlakte volgens kadaster van **drie aren vierendertig centiaren**, en met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van **drie aren vierendertig centiaren dertig vierkante decimeters**.

METING

Zoals dit goed werd opgemeten door de cvba Assuplan met zetel te 9991 Adegem, Dorp 17, vertegenwoordigd door de Heer De Keyser Fr., beëdigd landmeter-expert, die er een proces-verbaal van opmeting heeft gemaakt in datum van 26 februari 2009 en waarop het voorschreven goed is afgebeeld als "Kavel B". Gemeld plan is gehecht gebleven aan een akte, verleden voor het ambt van Notaris Luc Jansen met standplaats te Gent, met tussenkomst van ondergetekende Notaris, op drie juni tweeduizend en negen, inhoudende verkoop door de com-



Eerste blad

Handwritten initials and a cross-like mark.

parante in deze van het appartementsgebouw dat was opgericht op het aangrenzende perceel van het bij deze beschreven perceel bouwgrond.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort in eigendom toe aan de genoemde vennootschap 'Wille Gebroeders' om het aangekocht te hebben in grotere oppervlakte en samen met een (inmiddels reeds verkocht) appartementsgebouw, jegens 1) de Heer MARTIN Roland Léon Angèle en echtgenote, Mevrouw DE BOSSCHER Christiane Rostella Emma, te Gent, 2) de Heer MARTIN Geoffrey Germain Daniel, te Gent en 3) Mevrouw MASSELIS Nancy Augusta Mariette, te Destelbergen, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Hubert Van de Steene te Denderleeuw, met tussenkomst van notaris Philippe Kluyskens te Gent (Sint-Amandsberg), in datum van twee december tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op veertien januari tweeduizend en negen, onder refertenummer 67-T-14/01/2009-00509.

Oorspronkelijk behoorde het goed, voor wat de grond betreft toe :

** deels, volgens in titel vermelde meting ten belope van twee aren achtenvijftig centiaren zesendertig vierkante decimeters, voor de onverdeelde helft in volle eigendom aan de huwgemeenschap die bestaat tussen de Heer Martin Roland en Mevrouw De Bosscher Christiane Rastella, en voor de andere onverdeelde helft in volle eigendom aan de huwgemeenschap die heeft bestaan tussen de Heer Martin Geoffrey en Mevrouw Masselis Nancy, om het in die verhouding aangekocht te hebben bij akte verleden voor Notaris Eric Van Den Berghe met standplaats te Gent op zesentwintig januari negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op achttien februari nadien, boek 4320 nummer 23, jegens Mevrouw François Germaine Leontina (ook geschreven Leontine), gepensioneerde, weduwe van de Heer Martin, wonende te Gent.

** en deels, volgens in titel vermelde meting ten belope van twee aren achtendertig centiaren drieënveertig vierkante decimeters, persoonlijk aan de Heer Martin Roland, om het verkregen te hebben ingevolge een akte van schenking, verleden voor het ambt van Notaris Eric Van den Berghe met standplaats te Gent op vijf oktober negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zesentwintig oktober nadien, boek 4513 nummer 13, schenking hem gedaan door zijn moeder, Mevrouw François Germaine



Tweede blad

Leontina (ook geschreven Leontine), gepensioneerde, weduwe van de Heer Martin, wonende te Gent.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed toe aan de huw-gemeenschap die heeft bestaan tussen Mevrouw François Germaine Leontina voornoemd, en haar echtgenoot, de Heer Martin Stephanus, die er sedert meer dan dertig jaar, te rekenen vanaf heden, eigenaars van waren.

De Heer Martin Stephanus is overleden te Gent op vier april negentienhonderd negentachtig. Ingevolge wijziging van huwelijksvermogensstelsel, verleden voor Notaris Eric Van Den Berghe op negentwintig februari negentienhonderd achtentachtig, gehomologeerd, kwam de huwgemeenschap in volle eigendom toe aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw François Germaine Leontina voornoemd, die aldus volle eigenaar werd van het goed.

** Bij akte verleden voor zelfde Notaris Eric Van Den Berghe te Gent op zeven oktober negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op achtentwintig oktober negentienhonderd vierennegentig, boek 4804 nummer 1, verklaarden de voormelde personen vermeld sub 1) tot en met 3) zinnens te zijn om op voormeld perceel grond een appartementsgebouw op te richten en het gebouw onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen (horizontale verdeling); in zelfde akte werd aldus de gemeenschappelijke en privatieve delen in het gebouw vermeld, alsmede het aandeel van ieder privaat in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, doch deze laatste akte betrekking hebbende op het appartementsgebouw dat inmiddels door de comparante reeds werd verkocht.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparante verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom, **behoudens** deze vermeld in een akte, verleden voor het ambt van Notaris Luc Jansen met standplaats te Gent, houder der minuut, met tussenkomst van ondergetekende Notaris, op drie juni tweeduizend en negen, inhoudende verkoop door de comparante in deze van het appartementsgebouw dat was opgericht op het aangrenzende perceel van het bij deze beschreven perceel bouwgrond :

"Partijen komen tevens overeen, bij wijze van erfdienstbaarheid, dat de eigenaars en/of gebruikers, huurders, enzovoort, ten welke titel ook, van het achter het gebouw gelegen terras en de erachtergelegen tuin, enkel autostaan-

plaatsen mogen worden voorzien. Geenszins zullen garageboxen of enig ander gebouw mogen opgericht worden."

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND - OVAM

1. De comparante verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14 ° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan koper van de privatieve kavels in het op te richten complex of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op de voormelde grond, voorwerp van deze akte en die werd afgeleverd door de OVAM op vijf augustus tweeduizend en tien.

De inhoud van dit bodemattesten luidt zoals volgt :

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek 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."

De comparanten verklaren dat zij op de hoogte werden gebracht van de inhoud van deze bodemattesten vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.

3. Voor zover voorgaande verklaringen door de comparante vermeld te goeder trouw werden afgelegd, bevestigt de ondergetekende Notaris dat de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

HOOFDSTUK II - BASISAKTE

DEEL I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING - MEDE-EIGENDOM

Vervolgens verklaart de comparante, Ons, Notaris, dat zij zich voorneemt op de voorschreven grond een complex op



Derde blad

te richten of te laten oprichten, hierna ook genoemd "Residentie **DAMPOORT**", waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een privaatief en uitsluitend recht van eigendom en waarvan de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald, dit alles overeenkomstig de hierna gemelde plannen.

Teneinde de verdeling van dit gebouwencomplex tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een (gebouwd) privaatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de comparanten het complex te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig de artikelen 577 bis § 9, 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het burgerlijk wetboek.

De comparanten verklaren bijgevolg aan Ons, Notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het hierna nader omschreven complex.

De statuten van de gebouwen worden gevormd door de **basisakte** van het complex en een **reglement van mede-eigendom**.

Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven complex voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeelde toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aldus dat zij, met het oog op de fractionele verkoop, de op voorbeschreven perceel grond op te richten gebouwen, onder het beheer van de mede-eigendom en gedwongen onverdeelde willen geplaatst zien.

Elke kavel is samengesteld uit : privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn, gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeelde aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van de mede-eigenaars.

De privaatieve en gemene delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaatief gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) vertegenwoordigende elk één aandeel van

de duizend aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars van het complex.

De statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de vereniging van mede-eigenaars, dewelke overgaan op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars na te leven.

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

DEEL II - EIGENLIJKE BASISAKTE

I. Beschrijving van het complex

Het op te richten complex wordt hierna gemakkelijks halve aangeduid als "RESIDENTIE DAMPOORT".

Volgens de hierna nader omschreven plannen betreft het op te richten complex een appartementsgebouw, begrijpende vijf appartementen en één garage. Het gebouw heeft een gelijkvloers, drie verdiepingen en een dakverdieping.

II. Plannen en stedenbouwkundige voorschriften

De comparanten hebben Ons, Notaris, de volgende documenten overhandigd :

1. De plannen opgemaakt door het Architectenbureau Patrick Loete bvba, met kantoor te 9950 Waarschoot, Hoekje 66-1, welke één geheel vormen, omfattende :

- het plan 01/08, omfattende het inplantingsplan *violéip*
- het plan 02a/08 en 02b/08, omfattende het plan van het gelijkvloers; *plan 01/03 spreid over plan 01/08 en 02/08*
- het plan 03/08, omfattende het plan van de eerste verdieping;
- het plan 04/08, omfattende het plan van de derde en de vierde verdieping;
- het plan 05/08, omfattende het plan de vijfde verdieping; *plannen 02/08, 04/08 en 05/08 samen samen plan 02/03.*
- het plan 06/08, omfattende de schets van de voorgevel;



Vierde blad

- het plan 07/08, omvattende de schets van de achtergevel;
- het plan 08a/08 en ~~08b/08~~, omvattende de schets van de doorsnede van het gebouw.

planen 06/08, 07/08 en 08/08 samen samen plan 03/08.

2. de stedenbouwkundige vergunning (bouwvergunningen) afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent, in haar zitting van 28 januari tweeduidend en tien (referentie 2009/60312-gb), niet geschorst door de gemachtigde ambtenaar van het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, welk document "ne varietur" werd getekend door de comparante en de notaris, en aan deze akte gehecht blijft.

Al deze documenten werden "ne varietur" getekend door de comparante en de notaris, en blijven aan deze akte gehecht.

Overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat verklaren de comparanten dat deze documenten samen de basisakte van de Residentie Dampoort vormen. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderhavig verband.

III. Stedenbouwkundige informatie

Ondergetekende Notaris vermeldt dat de stad Gent reeds beschikt over een definitief goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Hieruit blijkt :

1° dat, voor zover bekend, voor het onroerend goed geen bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd, **met uitzondering van :**

- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "nieuw stelsel" onder dossiernummer 44021_2009_121435, gemeentelijk dossiernummer 2009/60099, met als onderwerp het bouwen van een meergezinswoning, fietsenberging en aanleg parkeerplaatsen, aard : nieuwbouw meergezinswoning, beslissing schepencollege dd. 2 juli 2009, aard : WEIGERING;

- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "Reguliere procedure 2009" onder dossiernummer 44021_2009_129940, gemeentelijk dossiernummer 2009/60312, met als onderwerp het bouwen van een meergezinswoning met 5 woongelegenheden, aard van de aanvraag : nieuwbouw meergezinswoning, beslissing schepencollegge dd. 28 januari 2010, aard : VERGUNNING;

- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel", onder dossiernummer 44021_2002_27721, gemeentelijk dossiernummer 1995/60096, met als onderwerp het oprichten van een afsluitingsmuur met toegangshekken, aard :

andere, beslissing schepencollege dd. 17 augustus 1995, aard : VERGUNNING;

- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel", onder dossiernummer 44021_2002_28099, gemeentelijk dossiernummer 1993/60240, onderwerp : het oprichten van een flatgebouw met twee woongelegenheden en een bijhorende winkelruimte, aard : nieuwbouw meergezinswoning, nieuwbouw handel, horeca, diensten, datum beslissing schepencollege : 24 mei 1994, aard : WEIGERING; Beroep werd ingediend bij de Deputatie, datum beslissing van de Deputatie : 16 augustus 1994, aard : VERGUNNING;

- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel", dossiernummer 44021_2007_95121, gemeentelijk dossiernummer KW D-34-75, onderwerp : slopen van 4 woonhuizen, aard : slopen ééngezinswoning, datum beslissing schepencollege : 22 maart 1976, aard : VERGUNNING;

- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel", dossiernummer 44021_20074_98336, gemeentelijk dossiernummer KW D-18-76, onderwerp : het slopen van 2 woonhuizen met aanhorigheden, aard : slopen ééngezinswoning, datum beslissing schepencollege : 18 oktober 1976, aard : VERGUNNING;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" krachtens Koninklijk Besluit de dato 14 september 1977 is : **woongebied.**

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkopende partij, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 146 of 149 tot en met artikel 151.

4° dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan werd aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° Dat het goed geen deel uitmaakt van een verkavelingsvergunning.

De comparante erkent voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte een copie te hebben ontvangen van het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de stad Gent in datum van 14 oktober 2010. Zij verklaart en bevestigt uitdrukkelijk dat de inhoud ervan haar geheel werd voorgelezen en geheel werd toegelicht door ondergetekende Notaris.

C. Bovendien vestigt ondergetekende minuuthoudende Notaris de aandacht van partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaam-

se Codex Ruimtelijke Ordening, dat bepaalt voor welke handelingen vergunningsplichtig zijn.

IV. Bijzondere voorwaarden - Voorbehoud - Erfdienstbaarheden - Ingenottreding

a) Voorbehoud

Vooraleer over te gaan tot de juridische verdeling van de gebouwen, maken de comparanten volgende opmerkingen :

1. Het is steeds toegelaten :

- a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen,
- b. twee of meer privatieven op de zelfde verdieping tot één enkele eigendom te verenigen,
- c. één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief,
- d. twee privatieven die elkander met vloer en zoldering raken te verenigen tot één enkel privaatief en aldus er een zogenaamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd privaatief zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

e. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, kan terug gekomen worden tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plans of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2. De comparanten hebben het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regie van water, gas en elektriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent, dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat zij in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hen die dienaangaande volledig vrij kunnen oordelen.



Vijfde blad

td
↓

Voorgaande regeling geldt ook zelfs wanneer daaruit wijzigingen voortkomen aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld, is het de comparanten toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie.

De toekomstige kopers van de privatieven zullen door het ondertekenen van de aankoopakte instemmen met alle bepalingen van onderhavige basisakte en onder meer met onderhavige bepaling en aan de comparanten toelating en alle machten verlenen voor het ondertekenen van alle aanvullende of verbeterende basisakten, indien dit nodig mocht blijken.

b) Erfdienstbaarheden

Algemeenheden :

Het bouwen van het onroerend goed zoals beschreven en weergegeven op de hieraan gehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen behoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het is namelijk zo met:

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere.

- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters, gas en elektriciteit en telefoon) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.

- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naar mate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

De geschillen van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien



Zesde blad

het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

1. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zowel heersend als lijdend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwestieuze meubels en mobilair.

2. Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erf dienstbaarheden, zo heersend als dienend, zichtbare en onzichtbare, durende en niet-voortdurende; vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene te roepen en zich tegen de andere te verzetten doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de verschijnster noch verhaal tegen haar en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel en niet verjaard.

c) Ingenottreding

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking, zo van de gemene delen als van de privatieven.

Onder betrekking dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning, maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of het laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

d) Algemene regel

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermee in strijd zouden zijn, worden aanzien als niet-geschreven.

V. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen

De aandelen of quotiteiten van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaatief deel worden verdeeld zoals hierna volgt.

Volgende privaatieven kunnen worden beschreven op basis van voormelde plannen :

GARAGE OP GELIJKLOERS

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De garage met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfentwintig/duizendsten (25/1.000sten) in de gemene delen van het ganse complex, waaronder de grond.

APPARTEMENT 1 OP HET GELIJKVLOERS

Omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, vestiaire, toilet, keuken, zitplaats, eetplaats, berging, badkamer, bureau, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweehonderd en tien/duizendsten (210/1.000sten) in de gemene delen van het ganse complex, waaronder de grond.

De eigenaar, huurder en/of gebruiker van dit appartement, zal eveneens het **exclusief gebruik** hebben van de achtergelegen tuin; deze zal evenwel alleen instaan voor het onderhoud ervan, en alle kosten aan dit onderhoud verbonden, alleen dragen.

APPARTEMENT 2 OP DE EERSTE VERDIEPING

Omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, toilet, keuken, zitplaats, eetplaats, berging, badkamer, nachthall, twee slaapkamers, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdvijfennegentig/duizendsten (205/1.000sten) in de gemene delen van het ganse complex, waaronder de grond.

APPARTEMENT 3 OP DE TWEDE VERDIEPING

Omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, toilet, keuken, zitplaats, eetplaats, berging, badkamer, nachthall, twee slaapkamers, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdvijfennegentig/duizendsten (190/1.000sten) in de gemene delen van het ganse complex, waaronder de grond.



Zevende blad

APPARTEMENT 4 OP DE DERDE VERDIEPING

Omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, toilet, keuken, zitplaats, eetplaats, berging, badkamer, nachthall, twee slaapkamers, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdvijfennegentig/duizendsten (190/1.000sten) in de gemene delen van het ganse complex, waaronder de grond.

APPARTEMENT 5 OP DE DAKVERDIEPING

Omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, toilet, keuken, zitplaats, eetplaats, berging, badkamer, één slaapkamer, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdtachtig/duizendsten (180/1.000sten) in de gemene delen van het ganse complex, waaronder de grond.

De hierboven vastgestelde privaatieve en gemeenschappelijke delen zullen eigendom zijn of worden van de respectieve eigenaars als volgt :

- de privaatieven zullen de eigenaars toebehoren in uitsluitende eigendom;

- aan de gemeenschappelijke delen werden aandelen toegekend, die over alle privaatieven volgens hun respectievelijke oppervlakte en waarde verdeeld werden en deze laatste in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren.

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden of rechthebbenden, zullen onderstaande toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen, in een wijzigende basisakte, een nieuwe spreiding der aandelen, samenstelling van de gemeenschappelijke delen of andere verandering onderschrijven.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen volgen steeds het privaatief waaraan ze zijn toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk worden vervreemd, bezwaard of verhandeld.

Aan de massa der gemeenschappelijke delen, daarbij de grond inbegrepen, werd het cijfer duizend toegekend hetwelk bij de privaatieve delen als noemer zal fungeren.

D. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zullen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, nochtans onder voor-

behoud van totale vernietiging van de gebouwen zoals uiteengezet onder het hoofdstuk nopens de "Verzekeringen".

De gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen worden hierna beschreven.

Het doel van onderhavig artikel is de beschrijving van de gedeelten van het verdeelde goed die als gemeenschappelijk dienen te worden beschouwd.

Worden geacht gemeenschappelijk te zijn, de gedeelten van de gebouwen of van de grond bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen.

1. De grond

Men onderscheidt de bebouwde grond, dragende de gebouwen, het gedeelte grond dat onbebouwd is gebleven en de ondergrond.

De bebouwde grond omvat de oppervlakte op dewelke het gelijkvloers van het ingedeelde gebouw rust; de ondergrond omvat de ruimte in de diepte onder bovenvermelde oppervlakte.

Het perceel in zijn geheel, bebouwd of niet bebouwd, wordt, behoudens anders overeengekomen, gemeenschappelijk geacht.

2. De niet bebouwde ondergrond.

Het terrein in de ondergrond is gemeenschappelijk. Aldus is gemeenschappelijk de ondergrond onder het privatieve gelijkvloers van het in kavels verdeelde gebouw, evenals het terrein gelegen onder de tuinen.

3. Dragende muren.

Men noemt een dragende muur deze die zijn steun heeft in de grond, zodanig, mocht hij worden afgebroken, de gebouwen niet meer zouden samenhangen.

Hieruit volgt dat de muren die binnenplaatsen en tuinen omsluiten, zware muren zijn. Inderdaad zo deze zouden afgebroken worden, dan zouden binnenplaatsen en tuin ophouden afgesloten te zijn, waardoor niet alleen het gelijkvloers maar ook de verdiepingen niet meer beveiligd zouden zijn.

4. Binnenmuren die de privatieve gedeelten afscheiden.

Een muur die twee kavels afscheidt en die geen zware muur is, is zuiver gemeenschappelijk omdat hij enkel dienstig is voor de twee privatieve kavels die hij scheidt.

Dezelfde oplossing geldt voor het tussenschot dat twee privatieve terrassen scheidt en moet dus als gemeenschappelijk worden aanzien.

5. Buitenmuren die privatieve lokalen van gemeenschappelijke lokalen afscheiden.



Achtste blad

De muur die een appartement afscheidt van de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw, moet worden aanzien als gemeenschappelijk.

6. Binnenmuren van een privatieve kavel.

De muren die de diverse lokalen van een privatieve kavel scheiden, zijn privaatief voor zover zij niet tot steun dienen van de gebouwen.

7. Afsluitingsmuren.

De muren die binnenplaatsen en tuinen omringen, afsluitingsmuren genoemd of hun gemeenschap zijn gemeenschappelijk. Worden ermede gelijkgesteld : hekkens, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol vervullen.

Indien de binnenplaatsen en tuinen privaatief zijn, dan zijn daarom de afsluitingen niet minder gemeenschappelijke eigendom wanneer zij dienen om het geheel van de gebouwen af te bakenen. Zij zijn gemeenschappelijk zo zij meerdere privaatieve loten scheiden.

8. Muren (bekleding en bepleistering).

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke muren zijn binnen de privaatieve lokalen privaatief, aan de buitenkant zijn deze gemeenschappelijk.

9. Plafonds en bevloering - Ruwbouw.

De ruwbouw van de grond en vloerplaten is een gemeenschappelijk deel.

10. Plafonds en bevloering - Bekledingen en pleisterlagen

De bekledingen en de pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook van de gemeenschappelijke vloerplaten, parketten en betegelingen zijn gemeenschappelijke gedeelten, in de mate dat zij geen privaatieve kavel betreffen.

11. Schouwen.

De schouwvoeten, kanalen en schouwkoppen zijn voor gemeenschappelijk gebruik bestemd. Het karakter van privaatieve eigendom wordt gegeven aan de schouwvoeten en de gedeelten van de kanalen die zich binnen een privaatieve kavel bevinden en die ze uitsluitend bedienen.

12. Dak.

Het dak is op de eerste plaats een gemeenschappelijk deel. Het omvat het geraamte, het ruwe metselwerk en de bekleding. Maken er een wezenlijk deel van : de goten, de kanalisering dienende voor de afvoer van het regenwater.

De toegang tot het dak is verboden tenzij om onderhoudswerken en herstellingen aan het dak uit te voeren.

Er mogen geen voorwerpen opgeslagen worden, behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering die met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het geheel der eigenaars van de gebouwen beslist.

13. Gevels.

De gevel is een dragende muur en derhalve gemeenschappelijk deel.

Met gevels moeten gelijkgesteld worden : de versieringen, de vooruitspringende ornamenten als bijvoorbeeld de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de vensterdorpels en deze van de deuren, de balkons en de terrassen met hun aanhorigheden.

14. Vensters.

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn gemeenschappelijke gedeelten en de ruiten, luiken en rolluiken zijn privatieve gedeelten.

Aldus zullen de schilderwerken (vijfjaarlijks onderhoud) uitgevoerd worden door de gemeenschap en mogen niet overgedaan worden tenzij mits akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, uitspraak doende met de volstreekte meerderheid der stemmen van de mede-eigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd, en mits tussenkomst van deze laatste.

De schilderwerken van de vensters en vensterdeuren moeten ineens toegekend worden aan één aannemer, aangeduid door de gemeenschap.

15. Trappen.

Hieronder dienen te worden verstaan, niet alleen de treden in steen, granito of ander materiaal, maar alles wat er als bijkomstigheid bijhoort zoals de koker, de trapleuningen, de beglaasde gedeelten (koepels) in de openingen geplaatst en die de trap verlichten. Hetzelfde geldt voor de overlopen en de muren die de trappenhall, binnen dewelke de trap loopt, begrenzen.

Met inachtneming van wat voorafgaat is de trap gemeenschappelijk. Hij is het in al zijn gedeelten en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hogergelegen delen om voor te houden dat zij geen mede-eigenaars zijn en weigeren tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking mee hebben.

De eventuele trappen die de privatieve gedeelten van een kavel verbinden (binnen duplex-appartementen) zijn evenwel privaatief.



Negende blad

16. Deuren van trappenportalen.

De deuren die van de halls, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidene privaatieve kavels, zijn, wat betreft de binnenzijde privaatief, wat betreft de buitenzijde, gemeenschappelijk.

De verwerken aan de buitenzijde van deze deuren zijn ten laste van de mede-eigendom.

17. Leidingen - Algemene aansluitingen.

De aflopen van regenwater en sterfputten, het rioolnet met sterfputten en bijkomstigheden, de algemene aansluitingen van water, gas, stookolie en elektriciteit, alsmede de tellers, met hun bijkomstigheden, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang tot deze, in één woord : alle kanalisaties van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen zijn gemeenschappelijke gedeelten.

Maken daarop uitzondering, de kanalisaties uitsluitend dienend voor een privaatieve kavel, maar dan enkel dit gedeelte van de leiding binnen het privaatieve lot dat wordt bediend.

18. Elektriciteit - Tellerruimtes

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie, lichtpunten, stopkontakten, schakelaars...) die, bij voorbeeld, de ingangen, halls en hun bergplaatsen, de trappen, de uitgangen van de kelderverdieping, van gelijkvloers en hoger gelegen verdiepingen, eventueel de toegangsweg naar de autobergplaats, en eventueel de toegang tot de manoeuvreerruimte van de garages en staanplaatsen bediend, de ruimte voor de cabine van de transformator van elektrische stroom, het lokaal in de kelder voor de tellers, en eventueel voor de vuilnisafval en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, wordt gemeenschappelijk deel verklaard.

19. Ruimten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeenschappelijk, de verschillende gemeenschappelijke ingangen op het gelijkvloers, de halls en hun bergplaatsen, de uitgangen, de overlopen, de automatische deuropeners, de parlofoons, het teledistributienet; in de ondergrond, de in- en uitrit naar de garages en autostaanplaatsen, de manoeuvreerruimte voor de autostaanplaatsen, de plaatsen bestemd voor de tellers van water, gas en elektriciteit en de gezamenlijke buizen van distributie.

Het is zo dat de bedoelde ruimten bestemd moeten blijven voor het vooropgestelde doel.

20. Balkons en terrassen.

De balkons en terrassen evenals hun bijhorigheden (borstweringen, balustrades, bekleding enz.) zonder enig onderscheid, zijn gedeelten van de gevel en zijn gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen.

Wat betreft de terrassen voor privaat gebruik bestemd : de borstweringen, de ballustrades, de waterdichtheid, de bekleding, de isolerende bedekking, samen met de beton van de ruwbouw dat zij beschermt, zijn gemeenschappelijke gedeelten evenals alle gedeelten die de gevels uitwendig versieren, zelfs als zij afhangen van de private gedeelten als bijvoorbeeld de gewelven van de terrassen.

Evenwel, de kosten die door de gemeenschap zouden zijn gemaakt, moeten terugbetaald worden door de eigenaar van de private kavel, zo het vaststaat dat de schade veroorzaakt aan de bekleding door hem veroorzaakt werd.

Elkeen der mede-eigenaars heeft de verplichting om de aflopen van zijn terrassen en balkons te onderhouden teneinde voor een normale afloop der waters te zorgen.

21. Terrassen.

De terrassen dienen in de eerste plaats als bedaking. Zij zijn, zoals het dak, gemeenschappelijk.

Indien de terrassen bestemd zijn voor uitsluitend gebruik door één van de eigenaars, dan is de speciale bekleding die ze bedekt een gemeenschappelijk deel (onder voorbehoud van de kosten gedaan door de gemeenschap, maar ten laste van de mede-eigenaar, verantwoordelijk voor de schade aan de bekledingen waarvan sprake onder nummer twintig (20) hiervoor, en die door deze laatste zullen moeten terugbetaald worden aan de gemeenschap.)

22. Borstweringen en balustrades.

Er wordt hier, voor wat deze betreft, verwezen naar de opmerkingen, vermeld onder de nummers dertien (13) en twintig (20).

23. Tuin.

Het is verboden in de tuin gelijk welke voorwerpen op te stapelen of onder te brengen en er beplantingen uit te voeren van meer dan twee meters hoog, ongeacht of de tuin tot gemeenschappelijk gebruik, dan wel tot privaat gebruik voor één der appartementen op het gelijkvloers is bestemd.

24. Exclusief genot en gebruik.

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een gemeenschappelijk deel van de grond die niet bebouwd is, gewoonlijk als tuin ingericht, toegekend is aan een private kavel, dan behoudt dit gedeelte van de grond zijn sta-



Tiende blad

tuut van gemeenschappelijk deel, ondanks zijn privatieve bestemming.

Daar tegenover zal de begunstigde de onderhoudskosten dragen (bijzondere gemeenschappelijke lasten).

25. Autostaanplaats en/of garage.

Een privatieve autostaanplaats is enkel een gewone plaats in de gemeenschappelijke gedeelten, afgebakend door grondmarkeringen zoals op het plan voorzien.

De gemeenschappelijke ruimte voor en naast de autostaanplaatsen en garages heeft het kenmerk van mede-eigendom. Alle eigenaars hebben het recht van deze ruimte gebruik te maken.

De eigenaars van de autostaanplaatsen en/of garages dragen de lasten van deze. (bijzondere gemeenschappelijke lasten).

Het is de eigenaars van de autostaanplaatsen het recht ontzegd, ze af te sluiten en ze te wijzigen en/of te verplaatsen.

26. Putten en afvalputten.

Deze gedeelten zijn gemeenschappelijk, wanneer zij de mede-eigendom dienstig zijn.

27. Antennes.

De antennes hebben een gemeenschappelijk karakter indien zij op dergelijke wijze geplaatst zijn, dat zij de onderscheiden eigenaars toelaten er op aan te sluiten (gemeenschappelijke antennes).

Anderzijds zijn de bijdragen voor de teledistributie privatief.

Het gebruik van paraboolantennes op de privatieve terrassen is verboden.

28. Liften

De term "lift" moet in brede zin worden begrepen :

Deze omvat zowel de cabine als het mechanisme, de koker en de ruimten, als de inrichting ondergebracht in de ondergrond, onder het dak of gebeurlijk op het dak.

De lift is een gemeenschappelijk deel.

De lift is ook een bijhorigheid van het gelijkvloers, hetgeen met zich meebrengt dat de eigenaars van privatieve kavels, gelegen op het gelijkvloers ook tussenkomen in de lasten van dit gemeenschappelijk deel.

29. Specifiek

De comparante verklaart bij deze dat de fietsenstalling een gemeenschappelijk deel in het gebouw betreft, te gebrui-

ker door iedere eigenaar, huurder en/of gebruiker van een
privatief appartement.

HOOFDSTUK III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BE- TREKKING 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 huidig 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 privatieve 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.



Elfde blad

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 privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privaatieve 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 privaatieve 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 privaatieve kavels.

Wanneer werken aan privaatieve 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 privaatieve 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 of winkel.

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 winkel 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



Twaalfde blad

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 tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve 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 privaatieve 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.



Dertiende blad

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 redenen 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 verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene 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 privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Worden aanzien als *gemeenschappelijke lasten* :

a) de kosten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten die door alle mede-eigenaars worden gebruikt (bijvoorbeeld : de gemeenschappelijke inrit);

b) de kosten van administratie (briefwisseling, ...) en loon van de syndicus;

c) de kosten van verbruik, herstel en onderhoud van de eventueel gemeenschappelijke installaties, gebruikt door alle mede-eigenaars;

d) de betaling van de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke gedeelten en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars indien wordt geopteerd voor één verzekering voor de beide gebouwen;

e) de schadeloosstellingen verschuldigd door de mede-eigendom;

f) de kosten van heropbouw van de afgebroken gebouwen.

Iedere mede-eigenaar draagt in deze algemene gemeenschappelijke lasten bij in verhouding tot zijn aandelen die hij



Veertiende blad

heeft in de gemeenschappelijke gedeelten. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen niet worden gewijzigd tenzij mits akkoord van de vier/vijfden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De eerste gemeenschappelijke lasten, te betalen of terug te betalen aan de comparante of de syndicus zijn :

1) de kosten van aansluitingen en de kosten van plaatsing en openstellen van de gemeenschappelijke tellers voor gas, water en elektriciteit;

2) de kosten van verbruik van water, gas en elektriciteit voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

3) de verzekeringspremies door de syndicus of de comparanten aangegaan.

4) de eerste kosten van verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten, als daartoe aanleiding bestaat.

Iedere mede-eigenaar van een gebouw komt enkel voor dat gebouw tussen in deze gemeenschappelijke lasten in verhouding tot de aandelen die hij in de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw heeft.

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 gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve 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 (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) 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.



Vijftiende blad

M
A

§ 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 kapitaalinzet 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 kapitaalinzet die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering

vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

§ 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;



Zestiende blad

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na 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 achterstallen 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 be-

dragen, 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 privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve 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



Zeventiende
blad

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 privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat 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 privaat 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 onverdeelde 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



Achttiende blad

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 provisies 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 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 al-

gemene 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



Negentiende
blad

vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

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 de 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 volstrekte meerderheid** van de stemmen van de me-



Twintigste blad

de-eigenaars die op het oogenblik 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 / vierden (3/4den) 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°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfden (4/5den) 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 die ingevolge 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-



Éénentwintigste
blad

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 privaatieve 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



Tweeëntwintigs
te blad

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 afrekeningen 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;



Drieëntwintigste
blad

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°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opge maakt 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 gemeenschappelijk 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



Vierentwintigste
blad

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 van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toe-



Vijfentwintigste
blad

komstige 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.

HOOFDSTUK V - VOLMACHTEN

ALGEMEEN

Elke koper van een privaatief is gehouden en in de plaats gesteld van alle rechten en verplichtingen van de verkoper welke voortvloeien uit onderhavige basisakte met zijn aanhangsels en eventuele wijzigende basisakte(s); hij zal gehouden zijn al de aldus op hem wegende rechten en plichten op te leggen aan zijn rechtsverkrijgers te gelijk welker titel.

De comparanten in deze zijn gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die zij zich heeft voorbehouden krachtens de beschikkingen in onderhavige akte.

De koper van enig privaatief geeft door de ondertekening van de aankoopakte volmacht aan :

- Mevrouw VAN SNICK, Karolien, geboren te Aalst op 7 maart 1981 (nummer rijksregister 81.03.07-180.71, nummer identiteitskaart 590-1535863-88), ongehuwd, wonende te 9400 Ninove, , Gentsestraat 46 bus 2;

- Mevrouw VAN SNICK, Kristien, geboren te Aalst op 30 december 1982 (nummer rijksregister 82.12.30-182.45, nummer identiteitskaart 590-4216932-77) wonende te 9450 Haaltert (Denderhoutem), Koekelberg 10;

- de Heer LARIVIÈRE, Jan, geboren te Aalst op 26 oktober 1967 (nummer rijksregister 67.10.26-329.77, nummer identiteitskaart 590-9310190-59), wonende te 1790 Affligem (Hekelgem), Kasteelstraat 28,

die gezamenlijk of afzonderlijk zullen mogen handelen, teneinde hem te vertegenwoordigen in alle eventuele latere wijzigende basisakten, en hiertoe alle akten en documenten ondertekenen.

HOOFDSTUK VI - ALGEMEENHEDEN

Overschrijving op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde en zij zal voor overschrijving teruggestuurd worden bij iedere latere overgang van het geheel of een deel van het onroerend goed.

Geschillen

Ingeval van geschillen zijn alleen de rechtbanken van de ligging van het appartementsgebouw bevoegd.

Bevestiging identiteit

a. De Notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen voor wat betreft de natuurlijke personen, en voor wat de rechtspersonen betreft aan de hand van uitgifte van de oprichtingsakte en de publicatie van het ontledend uittreksel ervan in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad, uitgifte van de laatste statutenwijziging en de publicatie van het ontledend uittreksel ervan in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad en de gecoördineerde statuten.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de Notaris dat, voor wat betreft de natuurlijke personen, op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand, de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding. Voor wat betreft de rechtspersonen bevestigt ondergetekende Notaris op zicht van de hierboven vermelde officiële stukken door de wet vereist dat de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, de maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer, overeenkomen met onderhavige vermelding.

Slotbepalingen

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 manifest tegen-



Zesentwintigste
blad

strijdige belangen of duidelijk onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Kosten

Het aandeel van de kopers in de kosten van dit statuut en zijn bijlagen wordt forfaitair bepaald :

- per appartement op driehonderd vijftig euro (€ 350,00)
- per garage of autostaanplaats op honderd vijftig euro (€ 150,00)

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van huidige, doen de comparanten keuze van woonst in hun respectievelijke zetels zoals hierboven aangeduid.

Scheidsrechterlijke tussenkomst

De bevoegdheid van de vrederechter vormt geen belemmering voor de mogelijkheid beroep te doen op scheidsrechterlijke tussenkomst eens het geschil ontstaan is.

Deze akte en zijn aangehechte stukken zijn bindend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige, en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van de basisakte en de eraangehechte stukken, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtsgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtsverkrijgers en erfgenamen die solidair en ondeelbaar verbonden zijn.

Recht op geschriften

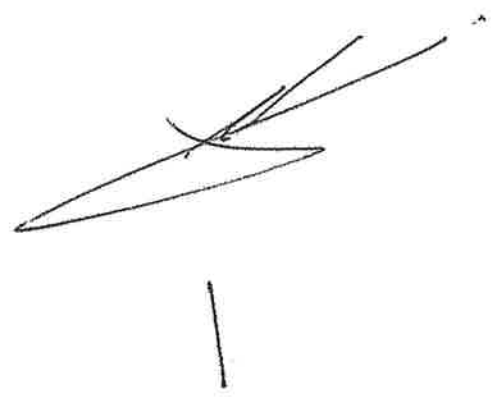
Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 €).

12
Gent
10
18/11/
67-T-18/11/2010-16597

W A A R V A N A K T E

Verleden op plaats en datum als gezegd.
En na integrale voorlezing en toelichting van al hetgeen
voorafgaat en van de bijlagen, hebben de comparanten, ver-
tegenwoordigd zoals gezegd, samen de notaris deze akte on-
dertekend.

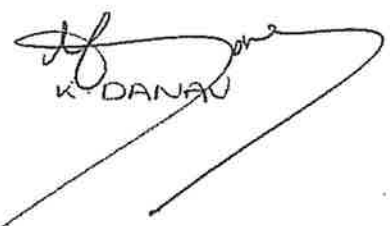
Ad
+



F 1526

29 OKT. 2010

Geregistreerd te Ninove
zesentwintig bladen en veranderingen
Boek 534 blad 89 rub. 06
Ontvangen: vijftien euro
De e.a. inspecteur a.i.



K. DANAU