

STATUTEN

van het appartementsgebouw te
8020 Oostkamp, Patersonstraat 92

Rep.: 2171023

Dossier: 2170211

Heden VIJFENTWINTIG SEPTEMBER.
TWEEDUIZEND EN ZEVENTIEN.

Verscheen voor Mij, Meester **Katia DENOO**, notaris te Oostkamp.

De heer **CALLAERT Pieterjan Eddy Catherine**, geboren te Brugge op zes-
tien oktober negentienhonderd vierentachtig (rijksregister nummer 841016 177 13), en zijn
echtgenote, mevrouw **TRAEN Liselot**, geboren te Brugge op drie februari negentienhonderd
zesentachtig (rijksregister nummer 860203 356 16), samenwonende te 8020 Oostkamp, Pa-
tersonstraat 92 bus 2.

Gehuwd te Oostkamp op 14 augustus 2009 onder het wettelijk stelsel bij ge-
brek aan huwelijkscontract, ongewijzigd tot op heden, zo verklaard.

Hierna samen genoemd: “de comparant of de comparanten”.

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

ste dubbel blad

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en
het staat comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even
welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparant erkent een integrale voorlezing te hebben gekregen van al het-
geen voorafgaat, en verklaart dat inzonderheid zijn hierboven vermelde identiteitsgegevens
volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant vervolgens mede dat de akte
integraal zal worden voorgelezen indien hij erom verzoekt, alsook indien hij van oordeel is
dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden
ervan.

Hierop verklaart de comparant dat hij van oordeel is dat hij het ontwerp tijdig
vóór het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat hij hiervan kennis heeft genomen, en dan
ook niet verzoekt om een integrale voorlezing ervan.



Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte, alsook de bedingen die de voorlezing uitdrukkelijk vermelden, zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke comparant mij heeft uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen volgt.

STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

VERKLARING VAN DE COMPARANTEN

De heer Callaert Pieterjan en mevrouw Traen Liselot verklaren eigenaars te zijn van:

Gemeente Oostkamp, eerste afdeling

1. Een woonhuis, op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen Patersonstraat 92/2, gekadastraerd onder grotere oppervlakte volgens titel sectie C nummer 355/B/8, voorheen nummers 355/K, 355/S en 355/T, met een oppervlakte van honderd vijf en dertig vierkante meter (135 m²).

2. Twee aanpalende woonhuizen, op en met grond en aanhorigheden, en een garage, staande en gelegen Patersonstraat 92/1, 92/3 en +92, gekadastraerd onder grotere oppervlakte volgens titel sectie C, nummer 355/A/8 (huisnummer 92/1, groot 76 m²), 355/C/8 (huisnummer 92/3, groot 12 m²) en 355/D/8 (garage, politienummer +92, groot 728 m²), voorheen nummers 355/K, 355/S en 355/T, voor een gezamenlijke grootte van achthonderd zestien vierkante meter (816 m²).

Zelfde aanpalende goederen zijn thans gekend bij het kadaster als volgt:

1. Een huis gelegen Patersonstraat 92/1, bekend in de sectie C nummer 355 A 8 P0000, groot zesenzeventig vierkante meter (76m²),

2. Een huis gelegen Patersonstraat 92/2, bekend in de sectie C nummer 355 K 8 P0000, groot honderddrieënveertig vierkante meter (143m²),

3. Een huis gelegen Patersonstraat 92/3, bekend in de sectie C nummer 355 C 8 P0000, groot twaalf vierkante meter (12m²) en,

4. Een garage gelegen Patersonstraat 92+, bekend in de sectie C nummer 355 L 8 P0000, groot zevenhonderdtwintig vierkante meter (720m²).

Hetzij een totale oppervlakte volgens kadaster van negenhonderd eenenvijftig vierkante meter (951m²).

HERKOMST VAN EIGENDOM.

De heer Callaert Pieterjan en mevrouw Traen Liselot zijn eigenaars van voorschreven goederen om ze te hebben aangekocht vóór hun huwelijk, te weten de heer Callaert voor 45% in volle eigendom en mevrouw Traen voor 55% in volle eigendom, gemeen en onverdeeld, voor eigen rekening en persoonlijk vermogen, van mevrouw De Grand Inge, echtgenote De Laere Tarcis, te Kortrijk, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Katia Denoo op zeventwintig mei tweeduizend en acht, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteit 61-T-11/06/2008-07348.

Voorschreven goederen behoorden oorspronkelijk, en dit sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, onder grotere oppervlakte toe aan de algemene gemeenschap van goederen die blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Claeys te Oostkamp op 3 oktober 1933 bestaan heeft tussen mevrouw De Grande Adolphine en de heer Meuleman Octaaf, om aan eerstgenoemde, naar aanleiding van het overlijden van haar moeder, mevrouw

Defruyt Emma (overleden te Oostkamp op 26 juni 1924, en in leven echtgenote van de heer De Grande Marinus), te zijn toebedeeld blijkens verdelingsakte verleden voor notaris Georges Claeys te Oostkamp op 27 februari 1936, overgeschreven op het alsdan enig hypotheekkantoor te Brugge.

Voornoemde heer Meuleman Octaaf en voornoemde mevrouw De Grande Adolphine zijn overleden, respectievelijk op 21 juni 1976 en op 5 januari 2000, en hun samengesmolten nalatenschappen, waaronder voorschreven goederen, zijn voor de geheelheid toegevallen aan hun enige en reservataire erfgename, te weten hun enige dochter gesproten uit hun huwelijk, mevrouw Meuleman Maria.

Laatstgenoemde mevrouw Meuleman Maria is ongehuwd overleden te Oostkamp op 30 mei 2003, zonder reservataire erfgenamen na te laten. Ingevolge de bepalingen van haar eigenhandig testament, gedateerd 08 november 1996, neergelegd onder de minuten van ondergetekende notaris Katia Denoo bij akte van 20 juni 2003, is haar nalatenschap toegevallen aan haar achternichten (enige algemene legatarissen) (a) mevrouw De Grande Maria (gezegd Mieke) Irma, echtgenote van de heer Standaert Geert en (b) mevrouw De Grande Inge, en werden voorschreven goederen ten titel van bijzonder legaat gelegateerd (1e) het vruchtgebruik aan de echtgenoten Marcel De Grande-Traen Bernadette, beiden te Oostkamp [alsook aan de toen reeds vóóroverleden mevrouw Defruyt Irène, weduwe heer De Grande Adil] en (2e) de blote eigendom aan voornoemde mevrouw De Grande Inge. Voornoemde algemene legatarissen werden overeenkomstig artikel 1008 van het Burgerlijk Wetboek in het bezit gesteld van het algemeen legaat, bij beschikking van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge van 24 juli 2003.

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Katia Denoo op 30 januari 2004, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge onder nummer 61-T-24/02/2004-02496, hebben de echtgenoten Marcel De Grande – Traen Bernadette zuiver en eenvoudig verzaakt aan hun vruchtgebruik op voorschreven goederen, zodat voornoemde mevrouw De Grande Inge, er aldus eigenares van werd voor de geheelheid in volle eigendom.

BODEMDECREET

1. Op de uitdrukkelijke vraag of er op de grond die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet [decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming], heeft de Gemeente Oostkamp negatief geantwoord. Verder verklaart ook de comparant dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten, geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, en die voorkomen op de (VLAREBO)lijst door de Vlaamse Regering vastgesteld in overeenstemming met artikel 6 van gezegd Bodemdecreet.

2. De comparant bevestigt dat hij in het bezit werd gesteld van de meest recente afgeleverde bodemattesten, of, van de bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van de meest recente afgeleverde bodemattesten, en dit vooraleer de onderhavige akte ondertekend werd.

De instrumenterende notaris wijst de comparant er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

weede dubbel
ad



- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk xiii van het decreet op bodemsanering en bodembescherming) onverminderd van toepassing blijven.

3. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op **24 februari 2017**, luidt letterlijk als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

4. De comparant verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in de hier voor vermelde bodemattesten, met betrekking tot voorschreven goederen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. Algemeen.

De comparant verklaart voor alle op of aan voorschreven onroerend goed door hem verrichte afbraakwerken, verbouwwerken en opgerichte constructies en, meer in het algemeen, voor alle vergunningsplichtige handelingen en activiteiten, de nodige stedenbouwkundige vergunningen te hebben bekomen.

Er wordt door de instrumenterende notaris vermeld dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voorschreven grond zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen.

Ingeval van bouwen, verbouwen of wijzigen van de (hoofd)functie van een (bebouwd) onroerend goed, zullen de comparant en hun rechtsopvolgers alle wetten, decreten en voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten eerbiedigen.

2. Informatieverstrekking overeenkomstig de VCRO.

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt de instrumenterende notaris, op basis van de door haar gedane voorafgaandelijke opzoekingen, van de verklaringen van de comparant, en op grond van de hypotheekstaat:

1° dat voor voorschreven appartementsgebouw de volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd:

- op 14 juli 1967 voor het verbouwen van een winkelhuis (dossier 1967/218),
- op 20 november 1989 voor het verbouwen van een winkelwoning tot meerdere woonegelegenheden (dossier 1989/55),
- op 17 mei 2010 voor het verbouwen van een woning (dossier 2010/84),
- op 3 juli 2017 voor het regulariseren van een carport + het inrichten van een slaapkamer in aanpalende garage (dossier 2017/69)

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister de volgende is: **woongebieden** (krachtens het gewestplan Brugge-Oostkust).

3° dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig:

- artikel 6.1.1 VCRO (dagvaarding wegens strafrechtelijk gesanctioneerde gedragingen, zoals het bouwen/verkavelen zonder voorafgaande, of in strijd met de vergunning)
- de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO (naast de straf bevolen herstelmaatregelen: herstel in de oorspronkelijke toestand, staken van het strijdige gebruik, uitvoeren van

bouw- of aanpassingswerken, en/of betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf verkreeg).

De comparant verklaart eveneens dat hem geen dagvaarding in die zin is betekend geworden, alsook dat hij er niet van op de hoogte is dat betreffende bovenbeschreven goed enig proces-verbaal zou zijn opgesteld vaststellende een bouwmisdrijf.

4°) dat het goed niet gelegen is in een zone waar het voorkeurecht van artikel 2.4.1 VCRO van toepassing is [voorkeurecht in voordeel van een overheid, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan] of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5°) dat het goed niet begrepen is in een verkaveling.

6°) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De instrumenterende notaris vestigt tot slot de aandacht van de comparant op artikel 4.2.1 van de VCRO in verband met de vergunningsplichtige werken en handelingen.

3. Onteigening – Rooilijn.

De comparant verklaart betreffende voorschreven goed geen weet te hebben van enig onteigeningsplan, -besluit of -dreiging, noch van enig(e) rooilijn(plan) (zijnde een [huidige of toekomstige] grens tussen het openbaar domein [een openbare weg met een belangrijke verbindende functie] en een aangelande private eigendom, vanaf waar een bouwverbod geldt) waarin/waarmee zelfde goed gelegen/geslagen is.

4. Watertoets.

Na opzoeken op de webstek *www.waterinfo.be* bevestigt ondergetekende notaris en deelt zij aan de comparant mee dat voorschreven goed:

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

5. Beschermingsmaatregelen.

De comparant verklaart dat voorschreven goed niet is opgenomen in de land-schapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris heeft comparant gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

VERKLARING

De comparant verklaart dat voorschreven goederen, gekend bij het kadaster als zijnde 3 huizen en een garage in werkelijkheid omvat: een hoofdgebouw met 2 appartementen, aan de straatkant gelegen en achteraan, palend aan het hoofdgebouw een appartement op het gelijkvloers en 3 garages.

Deze onderscheiden privatieve kavels (3 appartementen en 3 garages), zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaat eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieve kavels, zijnde de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid aan de eigenaars der privatieve kavels gezamenlijk elk voor een fractie zoals bepaald hierna.

de dubbel blad



Teneinde de afzonderlijke privatieve eigendommen tot stand te brengen en de eigendom te splitsen in privatieve en gemene delen, vraagt de comparant mij notaris, akte te verlenen van zijn wil van nu af het appartementsgebouw te onderwerpen aan het bijzonder stelsel van de mede-eigendom volgens artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste overdracht van ten minste een kavel voormeld stelsel van kracht wordt, en de vereniging van mede-eigenaars de rechtspersoonlijkheid bekomt.

DE STATUTEN

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het appartementsgebouw vormen, hierna authentiek te willen vastleggen, die na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zullen krijgen zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

RECHTSPERSOONLIJKHEID EN BENAMING VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig het artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het appartementsgebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars appartementsgebouw te 8020 Oostkamp, Patersonstraat 92". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

Het eerste boekjaar van de Vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de Vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot de laatste dag van de tweede maand vóór de datum van de eerste algemene vergadering.

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

Indien de syndicus verzuimt de algemene vergadering bijeen te roepen of onrechtmatig weigert zulks te doen teneinde over een door een mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, en laatstgenoemde aan de rechter vraagt de bijeenroeping te gelasten, of indien in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, en een mede-eigenaar aan de rechter vraagt om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten, of indien de algemene vergadering zonder gegronde redenen zich verzet tegen de uitvoering van werken door een mede-eigenaar op eigen kosten die hij nuttig acht, zelfs aan gemeenschappelijke gedeelten, en zelfde mede-eigenaar aan de rechter vraagt hem hiervoor de toestemming te verlenen, is de mede-eigenaar-eiser in al die gevallen, voor zover hij niet afgewezen wordt, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

OVERGANGSBEPALINGEN.

De wijziging van de binneninrichting van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

III.1. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

AFDELING 1.- BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Artikel 1.- Het appartementsgebouw werd opgericht te 8020 Oostkamp, Patersonstraat 92, kadastraal bekend of bekend geweest in de sectie C nummers 355 A 8 P0000, 355 K 8 P0000, 355 C 8 P0000 en 355 L 8 P0000, voor een totale oppervlakte van negenhonderd eenenvijftig vierkante meter (951m²).

Ingevolge de voorafgaande identificatie bij de AAP werd aan de grond en de gemeenschappelijke delen het perceelnummer **C 355 R 8 P0000** toegekend.

Artikel 2.- Plannen - Stedenbouwkundige vergunning – Berekening aandelen in de gemene delen.

A. PLANNEN.

De privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw zijn nader omschreven op het hierbij gevoegde overzichtsplan, opgemaakt door landmeter-expert Kris De Pauw te 8020 Oostkamp, Anna Bijnstraat 3, op 2 juni 2017.

Worden eveneens voorgelegd door de comparant om bij onderhavige akte te voegen:

- het goedgekeurd bouwplan de dato 3 juli 2017 inzake de regularisatie van de carport + het inrichten van een slaapkamer in aanpalende garage en,
- het goedgekeurd bouwplan de dato 17 mei 2010 inzake de uitbreiding van de woning (appartement achteraan op het gelijkvloers).

Het overzichtsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, daar dit de definitieve toestand weergeeft. Dit plan werd opgenomen onder referentienummer **31022/10303**.

Dit overzichtsplan zal, na door partijen en de notaris "ne varietur" te zijn getekend, aan deze akte worden gehecht, maar noch ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor te Brugge worden aangeboden.

Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de VCF en van artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet. De overige plannen zullen dus niet mee worden geregistreerd noch mee worden overgeschreven, maar blijven wel bij de akte gevoegd.

De privaatieve kavels en de gemeenschappelijke delen waarvan hierna sprake worden beschreven aan de hand van het overzichtsplan opgemaakt door de landmeter.

De plannen vormen met onderhavig reglement van mede-eigendom één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het ene in functie van het andere.

B. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN.

De comparanten verklaren dat het gebouw volgens de kadastrale gegevens voor het eerst in gebruik werd genomen vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 22 april 1962 en dienvolgens overeenkomstig artikel 4.2.14 §1 van de VCRO geniet van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning.

erde dubbel blad



Volgens de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de gemeente Oostkamp op 9 maart 2017 heeft de gemeente Oostkamp de volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor voorschreven goed:

- op 14 juli 1967 voor het verbouwen van een winkelhuis (dossier 1967/218),
- op 20 november 1989 voor het verbouwen van een winkelwoning tot meerdere woongelegenheden (dossier 1989/55),
- op 17 mei 2010 voor het verbouwen van een woning (dossier 2010/84),
- op 3 juli 2017 voor het regulariseren van een carport + het inrichten van een slaapkamer in aanpalende garage (dossier 2017/69).

Volgens zelfde stedenbouwkundige uittreksels maakt voorschreven goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van enig bouw misdrijf.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning van 3 juli 2017 wordt, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparant en mij notaris, hieraan gehecht om er samen met deze ter registratie te worden aangeboden.

Zelfde stedenbouwkundige vergunning zal niet mee overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

C. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Algemeen.

Door de juridische verdeling van het appartementsgebouw in private kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden (al naargelang van het geval heersend dan wel lijdend) en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels. Deze ontstaan uit de aard en indeling van het appartementsgebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparant enerzijds en de latere kopers van privatieve kavels anderzijds, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de uitzichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere, licht -en lucht trekking door al dan niet opengaande vensters en deuren, toegangen, balkons, zonder dat deze opsomming beperkend is en in voorkomend geval zelfs ingericht zonder inachtneming der minimum afstanden voorzien bij artikelen zeshonderd vijfenzeventig en volgende van het Burgerlijk Wetboek;

- de leidingen, dakgoten, riolen en boven –en ondergrondse aflopen van alle aard;

- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels;

- de luchtkokers en leidingen voor water, elektriciteit, teledistributie, telefoon of andere nutsvoorzieningen en/of communicatiemiddelen;

- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

D. BEREKENINGSWIJZE VAN DE AANDELEN IN DE GEMENE DELEN.

Het aandeel in de gemene delen, dat toegekend wordt aan de desbetreffende privatieve kavel is vastgesteld in het artikel 5 hierna.

De waarde van dit aandeel in de gemene delen werd vastgesteld in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van elke privatieve kavel. Ter verduidelijking wordt aan onderhavige akte het verslag gehecht, opgemaakt door Landmeter-expert Krist De Pauw BVBA met kantoor te 8020 Oostkamp, Anna Bijnsstraat 3, op 1 juni 2017, met aanduiding van de grondslag op basis waarvan de berekening van de aandelen in de gemene delen is gebeurd.

Om de waarde te berekenen werd geen rekening gehouden met de gebruikte materialen voor de afwerking of de verfraaiing van de kavels, noch met de verbeteringen, die aangebracht werden rond het gebouw. Enkel de kavel zelf werd in beschouwing genomen, dat een normale bewoning, desgevallend een gewone handel of een gewoon vrij beroep toelaat (intrinsieke waarde).

Behoudens hetgeen in artikel 577-7 §3, 2° en 3° lid B.W. wordt bepaald, kan de toebedeling van het aandeel in de gemene delen, zoals bepaald in de basisakte, slechts gewijzigd worden mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met unanimité van stemmen, en dit welke de latere veranderingen met betrekking tot de waarde van de privatieve kavels ook mogen zijn, ten gevolge van om het even welke wijzigingen of veranderingen of ten gevolge van welke andere omstandigheden ook.

De nieuwe verdeling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen zal vastgesteld worden door een notaris gekozen door de algemene vergadering met absolute meerderheid.

Elke mede-eigenaar beschikt over het recht om aan de Vrederechter het volgende te vragen:

- de rechtzetting van de verdeling van het aandeel in de gemene delen van de mede-eigendom, indien deze verdeling verkeerd berekend werd of indien deze verkeerd geworden is naar aanleiding van wijzigingen aan het gebouw;
- de ontbinding of hervorming van een beslissing die onregelmatig, frauduleus of op een abusieve manier genomen werd door de algemene vergadering.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de loten. Zij is, zoals gezegd, bepaald door de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van elke privatieve kavel.

Artikel 3.- Samenstelling van het appartementsgebouw.

Volgens het hieraan gehechte overzichtsplan bevat het appartementsgebouw de volgende privatieve kavels:

- A. Op de gelijkvloerse verdieping: 1 appartement en 3 garages.
- B. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping: 1 appartement.
- C. Op de eerste en de dakverdieping: 1 appartement.

AFDELING 2.- BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS, EN HET RESPECTIEVELIJK AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF DEEL IS VERBONDEN.

Artikel 4.- Omschrijving begrip kavels.- De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Artikel 5.- Opsomming en beschrijving van de privatieve kavels.-

fde dubbel blad



Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

I. DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING.

Op deze verdieping bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw 1 appartement en 3 garages, te weten:

1. Het **appartement** genummerd "92/2", omvattende: inkomdeur, inkom, w.c., berging, woonkamer uitgevende op een terras, keuken, badkamer, bureau, drie slaapkamers en met zesenvestig/honderdsten (46/100) in de gemene delen waaronder de grond.

Bijzonder gebruiksrecht.

Het eigendomsrecht van deze privatieve kavel omvat eveneens het uitsluitend gebruiksrecht ten titel van zakelijk recht van de achteraan gelegen carports en tuin waarvan de breedte en de diepte zijn aangeduid op het overzichtsplan. Dit uitsluitend gebruiksrecht doet vanzelf geen afbreuk aan de gebruiksrechten door de collectiviteit telkens dit noodzakelijk is, inzonderheid als de voorschriften van de brandweer zulke vereisen.

De kosten van onderhoud en herstelling van deze carports en tuin blijven uitsluitend ten laste van deze kavel.

Referte gereserveerde perceelsidentificatie: C 355 R 8 P0002

2. De **garages** genummerd "1", "2" en "3" zijn gelegen op het einde van de inrit links en genummerd van links naar rechts. Deze garages omvatten telkens de eigenlijke garageruimte en de toegangspoort en met twee/honderdsten (2/100) in de gemene delen waaronder de grond.

Refertes gereserveerde perceelsidentificatie:

Garage 1: C 355 R 8 P0004

Garage 2: C 355 R 8 P0005

Garage 3: C 355 R 8 P0006

II. HET GELIJKVLOERS EN DE EERSTE VERDIEPING.

Op deze verdiepingen bevinden zich 1 appartement, te weten:

Het **appartement** genummerd "92/1", omvattende:

- in de kelderverdieping: een berging
 - op het gelijkvloers: inkomdeur, inkom, w.c., woonkamer, 2 bergingen, keuken, een sas en de privatieve trap naar de eerste verdieping,
 - op de eerste verdieping: traphal, berging, badkamer en twee slaapkamers vooraan,
- en met achtentwintig/honderdsten (28/100) in de gemene delen waaronder de grond verbonden.

Referte gereserveerde perceelsidentificatie: C 355 R 8 P0001

III. DE EERSTE VERDIEPING EN DE DAKVERDIEPING.

Op deze verdiepingen bevinden zich 1 appartement, te weten:

Het **appartement** genummerd "92/3", omvattende:

- op het gelijkvloers: inkomdeur, inkom, berging en trap naar de eerste verdieping,
- op de eerste verdieping: traphal, sas, w.c., badkamer, slaapkamer vooraan en trap naar de tweede verdieping,
- op de tweede verdieping, traphal, keuken, berging en woonkamer, en met twintig/honderdsten (20/100) in de gemene delen waaronder de grond.

Referte gereserveerde perceelsidentificatie: C 355 R 8 P0003

RECAPITULATIE VAN DE GEMENE DELEN.

- appartement 92/1:

28/100

| | |
|---------------------|----------------|
| - appartement 92/2: | 46/100 |
| - appartement 92/3: | 20/100 |
| - garage 1: | 2/100 |
| - garage 2: | 2/100 |
| - garage 3: | <u>2/100</u> |
| Totaal: | 100/100 |

Artikel 6.- Onderdelen van de privatieve kavels.-

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

1. Binnen de kavel:

- de bekleding van de grond (vloeren, tegelvloeren, tapijt en andere bekledingen) en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de bekleding der muren en de plafonnering, met versiering;

- de toegangsdeuren tot de kavels met hun bijhorigheden;

- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de eventuele luiken en afschermingen;

- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privatieve eigendom;

- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren, en de sanitaire en keukeninstallaties;

- de apparatuur voor video-parlofoon en bellen en voor het automatisch openen van de deur;

- de individuele verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

2. Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals:

- alle leidingen voor water, gas, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, video, parlofoon, enzomeer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon;

- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;

- de brievenbussen in de inrit;

- de bellen aan de inkomdeur der privatieve eigendommen;

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

- de luchtkokers dienende voor uitsluitend privaat gebruik der kavels.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 3.- BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE

DELEN.

Artikel 7.- Omschrijving begrip aandelen.-

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aande-

ubbel blad



len daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijk recht bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 8.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

bouw.-

- de inrit,
- het tellerlokaal,
- elektriciteitsteller (verlichting oprit, garages en carport),
- de roosters en afvoerbuizen,
- de aera's en de kokers voor leidingen,
- de daken zijn deels hellen en deels plat.

Artikel 9.- Gemeenschappelijke zaken.-

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

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen:

- de grond zoals hierboven beschreven;
- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven en de gevels.
- het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de daken van het appartementsgebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan;
- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
- de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio-distributie en het televisie- en frequentiemodulatie-distributienet tot aan de individuele meters of tot zover de hoofdleidingen strekken;
- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;
- de elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen;
- het tellerlokaal;
- de inrit;
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige eigenaars dienen.-

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 27 hierna.

BIJZONDERE GEBRUIKSRECHTEN EN BIJZONDERE KOSTEN

REGELING.

1. De carports en tuin achteraan op het gelijkvloers.

De tuin en de carports achteraan, waarvan de breedte en de diepte zijn aangeduid op het overzichtsplan, dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van het appartement 92/2.

Dit uitsluitend gebruiksrecht doet vanzelf geen afbreuk aan de gebruiksrechten door de collectiviteit telkens dit noodzakelijk is, inzonderheid als de voorschriften van de brandweer zulk vereisen.

De kosten van onderhoud en herstelling van deze carports en tuin blijven uitsluitend ten laste van deze kavel.

2. De inrit.

Er wordt bedongen dat de kosten verbonden aan het onderhoud en de eventuele heraanleg van de inrit zullen gedragen worden door de eigenaars van de 3 garages en het appartement 92/2, elk voor een gelijk deel.

De comparanten en hun rechtsopvolgers ten gelijk welke titel beschikken over een exclusief genotsrecht van het gedeelte van deze inrit, aangeduid als lot B op voormeld overzichtsplan, en dit zolang zijn eigenaars zijn van het appartement 92/2 en van de 3 garages achteraan. Voor de periode dat zij over dit exclusief gebruiksrecht beschikken zullen zij alleen instaan voor het onderhoud van dit gedeelte van de inrit.

Het elektriciteitsverbruik met betrekking tot deze inrit, de garages en de carport, zoals vastgesteld via de gemeenschappelijke teller zal principieel verdeeld worden onder alle privatieve kavels, elk voor een gelijk deel (1/6), rekening houdend met hetgeen hierna werd bedongen in artikel 14 II indien een eigenaar/gebruiker van een garage elektrische toestellen zou aansluiten in zijn garage.

3. De daken.

Er wordt bedongen dat de kosten verbonden aan de daken als volgt zullen moeten worden gedragen:

- de kosten verbonden aan het hellend dak (met inbegrip van de goten en afvoeren) van het gebouw aan de straatkant vallen ten laste van de appartementen 92/1 en 92/3 in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen;

- de kosten verbonden aan het plat dak (met inbegrip van de goten en afvoeren) boven het appartement 92/2 vallen uitsluitend ten laste van dit appartement;

- de kosten verbonden aan het plat dak achteraan boven de keuken en sas van het appartement 92/1 vallen uitsluitend ten laste van dit appartement;

- de kosten verbonden aan het plat dak boven de 3 garages vallen ten laste van deze garages, elk voor een gelijk deel.

4. De septische putten.

De comparante verklaart dat het gebouw over 2 septische putten beschikt zoals aangeduid op het overzichtsplan. Septische put 1 is gelegen ter hoogte van het terras van het appartement 92/2 en enkel dienstig voor dit appartement. Alle kosten verbonden aan het ruimen van deze put vallen dan ook uitsluitend ten laste van dit appartement.

Septische put 2 is gelegen vooraan de inrit en is dienstig voor de appartementen 92/1 en 92/3. Alle kosten verbonden aan het ruimen van deze put vallen dan ook uitsluitend ten laste van deze appartementen, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

5. De garages.

Er wordt bedongen dat de eigenaar(s) van een garage niet zullen moeten bijdragen in de kosten verbonden aan de gevels en andere structurele elementen van het gebouw behoudens in het geval dat ze tevens over een appartement in het gebouw beschikken, in welk

ende dubbel
d



geval ze wel moeten bijdragen in deze kosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappen van de betrokken garage.

6. De waterput.

De comparant verklaart dat indien een regenwaterput gekoppeld wordt aan een of meerdere kavels, de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de bijhorende waterpomp met alle toebehoren alsook de kosten van reiniging van de regenwaterput ten laste van de desbetreffende privatieven vallen. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de regenwaterput zelf blijven ten laste van de gemeenschap.

III.2 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 4.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 10.- Algemene interpretatieregel.-

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

Artikel 11.- 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 kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan deze eigenaar toebehoren en aan elkaar palen, mogen worden samengevoegd, zowel horizontaal als verticaal.

Indien deze samenvoeging kan gepaard gaan met de inname van een deel circumscriptione dat niet meer dienstig is als gemeen deel, dan zal deze inname inderdaad kunnen worden gerealiseerd ten titel van bijzonder gebruiksrecht in voordeel van de samengevoegde kavels, welk gebruiksrecht bij het opnieuw splitsen van zelfde samengevoegde kavel van rechtswege tot een einde komt. Alle kosten van de aanpassingen bij de aanvang en bij het einde komen uitsluitend ten laste van eigenaar van de samengevoegde kavel. De werken zullen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw eveneens op kosten van zelfde eigenaar.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moeten de voorschriften van artikel dertien hierna in acht genomen worden.

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

Artikel 12.- Uitzicht van privatieve kavels.-

ALGEMEEN.

Tenzij hiervoor toestemming gegeven werd door de algemene vergadering beslissende bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen is het 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.

Het is verboden aan ramen en borstweringen linnengoed, was of andere voorwerpen zoals antennes, toestellen voor het opvangen of omzetten van energie, te hangen of

plaatsen of op een andere wijze aan te brengen die het uitzicht van het gebouw kunnen schaden, geuren verspreiden of de omgeving op enige andere wijze kunnen hinderen.

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.

PUBLICITEIT.

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

Het is de mede-eigenaars verboden publiciteit of andere aankondigingen dan deze vermeld in de vorige paragraaf aan te brengen in de gemeenschappelijke inrit of aan de gevels.

GORDIJNEN.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van gordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken.

Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

NAAMPLAATJES.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners. De syndicus waakt hierover.

ZONNEWERINGEN.

Ingeval om het even welke zonneweringen worden geplaatst, dient het ontwerp ervan te worden voorgelegd aan de syndicus, dewelke alleen de toelating hiertoe mag geven, op voorwaarde dat de kleur en het model vooraf werden goedgekeurd door de algemene vergadering.

Artikel 13.- Werken aan privatieve kavels.-

I. Wanneer werken aan privatieve kavels schade of nadeel kunnen veroorzaken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve delen van andere mede-eigenaars, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van een 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.

Het is evenwel uitdrukkelijk verboden zelfde werken uit te voeren tijdens de vakantieperiodes, weekends, na achttien uur en voor acht uur.

De eigenaar die werken laat uitvoeren dient eveneens de nodige schikkingen te treffen om stofhinder te voorkomen en zal in voorkomend geval dienen in te staan voor de reiniging van de gemeenschappelijke delen op zijn kosten.

II. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan kavels van andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndi-

htste dubbel
ad



cus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de nalatige eigenaar.

Artikel 14.- Voorschriften over het gebruik.-

I. De woonkavels.

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot privé-woning en/of vrij beroep.

Zelfde 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.

II. De garages.

De garages hebben tot uitsluitende bestemming het bergen/stallen van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, motoren, bromfietsen en fietsen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden.

Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

Kleine boten mogen er ook ondergebracht worden voor zover aan de hogere voormelde voorwaarden, die voor voertuigen gelden, wordt voldaan.

Indien de eigenaar van de garage elektrische toestellen aansluit op het net dient hij zijn garage op zijn kosten te voorzien van een aansluiting op zijn individuele teller of het plaatsen van een tussenmeter, tenzij hij met de syndicus van het gebouw een forfaitaire vergoedingsregeling uit kan werken voor het verbruik.

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke ruimte gebruik maken overeenkomstig de bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medegebruikers.

Iedere mede-eigenaar dient er op toe te zien dat volgende regels strikt worden nageleefd en er zullen boetes kunnen gesteld worden bij eventuele overtredingen vastgesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars. De verdere modaliteiten inzake het heffen en het innen van deze boetes zullen worden besproken op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

- de gebruiker circuleert in de inrichting op eigen risico, hij zal de voorschriften eerbiedigen van het algemeen reglement van de politie van het wegverkeer;
- motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat zijn verboden; hieromtrent zullen de wetten en reglementen van het gemeen recht in acht genomen worden;
- motorvoertuigen op LPG zijn toegelaten;
- er zal geen stoornis mogen verwekt worden door geluid, verspreiding van damp, rook of vuil;
- de wagens zullen stapvoets de inrit doorkruisen;
- iedere garage moet steeds rein gehouden worden van stof, vuil, olie -en vetvlekken;
- het is verder verboden:
 - o dat personen of dieren achterblijven in het voertuig;
 - o waardevolle voorwerpen achter te laten in het voertuig;
 - o de motor stationair te laten draaien;
 - o de auto's en motorvoertuigen van welke aard ook te herstellen enzomeer;
 - o te claxonneren;
 - o sneeuwkettingen en spijkerbanden te gebruiken;
 - o de inrit te belemmeren. Ingeval van defect moet het voertuig zo spoedig mogelijk verplaatst worden zodat de andere gebruikers niet gestoord worden;

◦ gelijk welk voorwerp of ontvlambare of chemische stoffen zoals bijvoorbeeld benzinebussen, autobanden, batterijen, gastanks en dergelijke meer in de garages te plaatsen of op te slaan;

◦ de scheidingsmuur van twee aaneengrenzende garages te doorbreken of af te breken zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de vereniging van mede-eigenaars;

◦ elektriciteitswerken uit te voeren aan de bestaande leidingen of nieuwe leidingen aan te leggen, zonder vooraf de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben bekomen.

◦ de sloten der respectievelijke garagedeuren te veranderen zonder voorafgaandelijke verwittiging der syndicus.

Deze opsomming zijnde opgegeven louter als voorbeeld en is niet beperkend.

III. Machines, werktuigen en leidingen.

De eigenaars dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of burenen. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt. Het gebruik van elektrische motoren is uitsluitend toegelaten voor huishoudelijke toestellen en verwarmingsdoeleinden of indien ze noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een toegelaten beroep; indien nodig zullen zij echter voorzien worden van de nodige ontstoringapparaten opdat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet zou gehinderd worden.

Ze dienen te zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

IV. Bodemdecreet.

Het is de eigenaars verboden in de privatieve gedeelten van het gebouw en in de gemeenschappelijke gedeelten handelingen te stellen en/of goederen te plaatsen die door het Bodemdecreet als een risico-inrichting worden gekenmerkt en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt (Vlarebo lijst).

De eigenaars van de privatieve kavels zullen hetzelfde verbod opleggen aan alle bewoners, huurders en gebruikers van hun eigendom.

Deze verbodsbepaling kan slechts worden opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen met eenparigheid van stemmen.

V. Huisdieren.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis veroorzaakt door lawaai, geuren, of anderszins, zal het dier verwijderd worden, na beslissing hiertoe genomen door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid.

Artikel 15.- 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 privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer

egende dubbel
ad



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 16.- Verhuring.-

I. 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 vijftien.

II. Met het oog op de bijzondere kennisgeving opgelegd door de wet, zal de bewoner bij de toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning 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 veertien 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 privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

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

III. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, dienen de verplichting op te leggen aan de bewoners hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw, en tegen de burens te verzekeren, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

IV. 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.

V. Bij overtreding door een huurder van een beschikking van het reglement van mede-eigendom en inwendige orde van het gebouw kan de eigenaar, na verwittiging van de syndicus, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

Artikel 17.- Toezicht.-

I. 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.

II. 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 privaatieve kavel bevinden.

AFDELING 5.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 18.- Algemene interpretatiereg.

De eigenaars van privaatieve 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 19.- Toepassing van deze regel.

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

Teneinde het appartementsgebouw harmonieus en standingvol te houden en het residentieel karakter ervan te vrijwaren, verklaren de comparant dat de verkrijgers van de kavels en hun rechtsopvolgers de volgende bepalingen dienen na te leven:

a) Het is de verkrijgers van de privaatieve kavels uitdrukkelijk verboden het harmonieus en eenvormig uitzicht, evenals de specifieke bouwstijl en eigen karakter van de kavels te wijzigen en te verstoren.

b) Rekening houdend met hetgeen in artikel 21 wordt uiteengezet is het de verkrijgers van de privaatieve kavels principieel verboden om te plaatsen eender waar in het gebouw:

- zichtbaar blijvende buizen als rook- of verluchtungskanalen;
- veranda's of bijgebouwen allerhande (het is de eigenaar van het appartement 92/2 wel toegestaan een tuinhuis te bouwen in de tuin waarover hij het uitsluitend genotsrecht heeft);
- pylonen, vlaggenmasten of zendmasten dienstig voor om het even welk doel; zichtbare radio- en televisieantennes;
- schotelantennes en dergelijke;
- voorzetrolluiken;
- luifels en zonneweringen onder voorbehoud van hetgeen hiervoor werd uiteengezet in artikel 12.

c) Het is verboden huisafval en afbraakmateriaal te stapelen in de kavels; andere vuilnisbakken/zakken te gebruiken dan deze voorgeschreven door de stadsreglement(en); vuilniszakken dienen te worden geplaatst op de daartoe bestemde plaats.

d) Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de voorgevel of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadelen.

e) Het is verboden om advertenties of reclame aan te plakken of te schilderen op muren, afsluitingen, zijgevels, palen, daken, enzovoort, tenzij voor aanduiding van de toegelaten activiteiten. Alleen advertenties voor verhuring of verkoop zijn toegelaten, zoals bepaald in artikel 12 hiervoor.

f) De inrit moet ten allen tijde vrij blijven. Het plaatsen van motorrijwielen of motorvrije rijwielen (fietsen, kinderrijtuigen, skateboards, enzovoort) en alle andere hinderlijke voorwerpen is niet toegelaten, behoudens op de daartoe speciaal voorziene plaatsen. Het is verboden in deze gemeenschappelijke ruimte huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uit-

nde dubbel blad



voeren, tapijten, huishoudlinnen, meubels, beddengoed, kleding of schoeisel te reinigen, borstelen, uit te kloppen, te wassen of uit te hangen.

g) Het is verboden in het gebouw ontvlambare (zoals bijvoorbeeld butaangas, propaangas), gevaarlijke of slecht geurende producten binnen te brengen.

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

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

Artikel 20.- Nutsvoorzieningen.-

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit, teledistributie en internet zullen door de individuele mede-eigenaars moeten worden afgesloten.

Artikel 21.- Antenne en ontvangers.-

(Schotel)antennes, installaties voor airconditioning, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie of zelfde toestellen die in de toekomst voor enig communicatiemiddel of energiewinning zouden ontwikkeld worden, mogen niet op de daken en gevels of enige andere ruimte of buitenruimte geplaatst worden dan na het volgen van een beslissing van de algemene vergadering en mits eventuele toelating van de bevoegde stedenbouwkundige diensten. Een toegelaten toestel kan worden onderhouden, hersteld of vervangen.

Het is de eigenaar van het appartement 92/2 wel toegestaan om op zijn kosten en zonder voorafgaandelijke instemming van de overige mede-eigenaars zonnepanelen of een installatie voor airconditioning te plaatsen op het plat dak boven zijn appartement.

Artikel 22.- Onderhouds- en herstellingswerken.-

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken en 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 algemene vergadering vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor andere 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 stoornissen die voortvloeien uit de werken, ontstaan als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 23.- Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.-

Iedere mede-eigenaar heeft het initiatiefrecht zoals bepaald in artikel vijfde van de wet van 1995, dertien, paragraaf vier van de wet op de appartementsmede-eigenaars, waarvan sprake in het laatste lid van de hoofding "Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging" voortvloeiend uit de bovenstaande basisakte.

Artikel 24.- Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.-

Vergoeding voor schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars worden tussen alle mede-eigenaars verdeeld, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in gemeenschappelijke zaak omgerekend, behoudens toepassing van artikel vijfde van de wet op de appartementsmede-eigenaars, behoudens toepassing van artikel vijfde van de wet op de appartementsmede-eigenaars (aangehaald in voormelde hoofding "Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging").

AFDELING 6.- CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 25.- Opsomming.-

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- het onderhoud, het verbruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken met inbegrip van het gemeenschappelijk mobiliair en de tellers die dienen om het verbruik van iedere kavel op te geven, de beheerskosten;
- de schadevergoeding eventueel verschuldigd door de gemeenschap of vereniging die in het ongelijk werd gesteld met inbegrip van de schade veroorzaakt door het gebouw;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd, zoals onder meer de premies van verzekeringspolissen (ter uitzondering van hetgeen hierna in artikel zevenentwintig wordt bepaald), de kosten van heropbouw;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht, en
- alle andere schulden, lasten, en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 26.- Bijdrage in deze lasten.-

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij hetzij in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, berekend zoals hiervoor uiteengezet op basis van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging per kavel, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

Artikel 27.- Verdeling van de lasten.-**Algemene verdeelsleutel.-**

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: honderd (100) aandelen; tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutels.-

1. De lasten betreffende de zaken voorwerp van bijzondere gebruiksrechten zoals omschreven in artikel negen hierboven zullen uitsluitend gedragen worden door de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben volgens de modaliteiten vastgesteld in de hoofdingen "Bijzonder gebruiksrecht-Bijzondere kostenregelingen" in fine van artikel negen.

2. Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben: het verbruik van water, gas en elektriciteit, voor wat de privatieve kavels betreft, dewelke (indien de individuele afrekeningen niet door de distributiemaatschappijen worden opgesteld op basis van hun tellers) tussen de mede-eigenaars zullen worden omgeslagen volgens het op basis van tellers vastgesteld verbruik.



3. De kosten van de installatie en de aansluitingskosten voor internet, de televisie- en radiodistributie zullen betaald en gedragen worden door de privatieve eigendommen die er door worden bediend, elke kavel voor een gelijk deel.

4. Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een welbepaalde groep van privatieve kavels, dan zal de algemene verdeelsleutel moeten worden aangepast door teller en noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemene delen van de bedoelde groep van privatieve kavels.

Artikel 28.- Werkkapitaal.-

a) Het werkkapitaal is de som van de door de mede-eigenaars betaalde voor- schotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, welke opsomming geldt als voorbeeld en derhalve niet limitatief is bedoeld.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de comparant bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

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.

b) Het reservekapitaal wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) zal worden beslist door de algemene vergadering. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening ervan.

Artikel 29.- 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 30.- Overdracht van een kavel.-

a) 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-

ten 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;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

b) 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 binnen de dertig dagen na zijn verzoek, de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

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

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

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

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

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

c) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden.

d) De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

f) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° worden de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11 §§1 en 2 Burgerlijk Wetboek te verstrekken informatie gedragen door de overdragende mede-eigenaar;

2° 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 bij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

3° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

Artikel 31.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke

lasten.-

a) Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft de hem gevraagde provisie of het nadelig saldo van de jaarlijkse afrekening te betalen binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt hij door de syndicus bij aangetekende brief of per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van twee procent (2 %) per jaar boven de wettelijke intrest.

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

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, en gelijk is aan twintig ten honderd van het verschuldigde bedrag met een minimum van vijfhonderd euro, welke minimum gekoppeld is aan de evolutie van het indexcijfers der kleinhandelsprijzen, zelfde indexcijfer overeenstemmend met het indexcijfer van de maand augustus 2017, en aan te passen volgens het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de betaling, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van de 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.

b) Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris overeenkomstig artikel 577-11/1 B.W 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 twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 32.- Brandverzekering.-

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel eenenzestig 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 privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor 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.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, doch ook de bij de mede-eigenaars inwonende personen, hun personeel bij de uitoefening van hun 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, genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend.

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 privaatief 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 33.- Aansprakelijkheidsverzekering.-

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaar wegens schade aan derden op grond van de artikelen duizend driehonderd tweentachtig tot duizend driehonderd zesentachtig bis 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 privaatieve 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 privaatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de comparant.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, 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 ontnomen.

Artikel 34.- Gemeenschappelijke baten, inkomsten, en verzekeringsvergoedingen.-

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.

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de comparant toe.

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 onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt, waarbij evenwel rekening moet worden gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaars, de bewoners of de derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens drie vierden van het gebouw (waarbij met de waarde van de grond derhalve geen rekening wordt gehouden), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom door verdeling of licitatie. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, zal de ontbinding van deze vereniging op de algemene vergadering moeten worden voorgelegd; de beslissing tot ontbinding kan alleen gebeuren bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars en moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

AFDELING 7.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 35.- Omschrijving.-

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

Artikel 36.- Bevoegdheid.-

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

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

1. 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 ge-

meenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
5. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering moet beraadslagen 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 uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 37.- 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 38.- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.-

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De eerste algemene vergadering wordt, op verzoek van de comparant, gehouden uiterlijk 6 maanden na het verlijden van de notariële verkoopakte van het eerste appartement.

Deze eerste vergadering stelt de datum vast waarop de eerstvolgende jaarvergadering zal bijeenkomen, welke datum eveneens blijft weerhouden voor de volgende jaarvergaderingen.

De datum van de jaarvergadering zal zich in ieder geval in de periode van 15 dagen tussen 1 maart en 15 maart situeren.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 39.- Bijeenroeping algemene vergaderingen.-

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparant.
2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) tijdens de hierboven in artikel 38 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen 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.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van 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 oogenblik 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.

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

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in artikel 39 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

f) Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1 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.

4. De data van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen stellen of formuleren met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en aan de syndicus bezorgen. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling van de data van de algemene vergaderingen gebeurt door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

5. 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 oogenblik van de verzending gekende adres, worden zoals hiervoor uiteengezet, geacht regelmatig te zijn.

Artikel 40.- Samenstelling algemene vergadering.-

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

2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

3. Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatief kavel of ingeval de eigendom van een privaatief 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 d

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 41.- Quorum.-

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen 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.

b) 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 42.- Bureau van de vergadering.-

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, die mede-eigenaar moet zijn.

Hij wordt bij de aanvang van iedere vergadering met gewone meerderheid verkozen. Bij ontstentenis van deze verkiezing wordt de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde grootste aantal aandelen bezitten, de oudste van hen in jaren, van rechtswege voorzitter van de vergadering.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 43.- Stemrecht op de algemene vergadering.-

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

2. Niemand kan echter 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.

3. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of door haar te werk is gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslagingen en aan de stemmingen deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

4. Bij de aanvang van de vergadering wordt op verzoek van de syndicus 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 44.- Meerderheidsvereisten.-

a) De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- 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;
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over iedere heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

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 ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging;

- indien zij, overeenkomstig artikel 577-6 § 11 Burgerlijk Wetboek, een beslissing die kadert binnen de bevoegdheid van de algemene vergadering, niet in algemene vergadering, maar wel schriftelijk wensen te nemen.

Artikel 45.- Notulen van de algemene vergaderingen.-

I. De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

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

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

Het register kan ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Deze raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde personen daar genoeg mee willen nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

Indien door een algemene vergadering met de vereisten van quorum en meerderheid besluiten werden genomen houdende wijziging van de basisakte en of het reglement van mede-eigendom, zal de algemene vergadering overeenkomstig artikel negenenveertig de opdracht van uitvoering aan de syndicus toekennen om een voor eensluidend verklaard afschrift of uittreksel (waaruit de geldige beslissing blijkt) van de notulen en de bijlagen ervan aan te bieden aan de notaris die door zelfde algemene vergadering wordt aangeduid, en zelfde notaris in naam van de algemene vergadering te verzoeken de wijzigingen van de statuten in een authentieke akte op te nemen met als aangehecht stuk zelfde voormeld afschrift of uittreksel, welke akte met bijlage, zal worden overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor.

II. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

a) Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht verleent of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; hij moet de koper of titularis 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 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 titularis van een zakelijk of persoonlijk recht kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen;

b) Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht zijn genomen, zijn aan degenen die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

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

III. 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 46.- 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 8.- DE SYNDICUS.

Artikel 47.- Algemene opdracht.-

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

Artikel 48.- Benoeming en bekendmaking.-

I.- Benoeming.-

De eerste syndicus wordt door de comparant aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar hernieuwbaar; 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 voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

II.- Bekendmaking.-

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 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 49.- Opdrachten van de syndicus.-

De syndicus heeft tot opdracht:

a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren.

b) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).

c) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten). 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.

d) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

e) de lijst van de schulden over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 2.

f) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

g) 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.

h) 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;

i) 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;

j) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

k) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

m) 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 vermeldde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, 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;

n) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel 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 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeeltes en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

o) 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, uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en schulden van de mede-eigenaars;

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

q) De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of 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 de vorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Artikel 50.- Bevoegdheid.-

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

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

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 51.- 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. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

Artikel 52.- Deontologische verplichtingen.-

Wanneer de Algemene Vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot Syndicus - aldus een professionele Syndicus - dan dient deze zich te onderwerpen aan: de bepalingen van de Wet van één maart negentienhonderd zesenzeventig tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, het Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig tot bescherming van de beroepstitel van de uitoefening van het beroep van vastgoed makelaar, het Koninklijk Besluit van zevenentwintig september tweeduizend en zes tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoed makelaars, en de reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Artikel 53.- Vergoeding.-

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de Syndicus een professionele Syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten geïden.

Verder mogen door de Syndicus in rekening gebracht worden, de telefoon-, papier- en verzendingskosten. Tot aan de eerste algemene vergadering volgend op de definitieve oplevering van het gebouw beslist de comparant over zelfde vergoeding.

AFDELING 9.- RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (OPTIONEEL GEZIEN HET APPARTEMENTSGEBOUW NIET HET MINIMUM OPGELEGD AANTAL KAVELS OMVAT).

Artikel 54.- 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 B.W.. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie

maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De Algemene Vergadering benoemt de leden van deze Raad van mede-eigendom met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. Tenzij de Algemene Vergadering anderszins besluit met een meerderheid van de drie/vierde van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

a) Samenstelling:

- de Raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit drie Raadsleden, met name: één voorzitter en twee bijzitters.

b) Mandaat:

- het mandaat van de Raadsleden zal in geen geval drie maatschappelijke jaren te boven gaan;

- het mandaat van de Raadsleden zal onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving; zodat hun mandaat te allen tijde ad nutum beëindigd kan worden;

- de Raadsleden zullen zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de Algemene Vergadering;

- het mandaat van de Raadsleden zal onbezoldigd worden uitgeoefend.

c) Aansprakelijkheid:

- de Raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun handelen van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

d) Vergadering:

- de Raad van mede-eigendom vergadert op schriftelijke uitnodiging van de voorzitter, over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat; over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen;

- de Raad van mede-eigendom vergadert op de zetel van de vereniging of op een andere in de uitnodiging aangewezen locatie;

- de uitnodiging tot vergaderen, die de datum, het uur, de locatie en het agenda van de vergadering omvat, mag door de voorzitter aan de bijzitters verstuurd worden, bij voorkeur per fax of per e-mail, minstens vijf dagen voor de voorziene datum;

- de Raadsleden mogen zich op de vergadering van de Raad van mede-eigendom slechts laten vertegenwoordigen voor een in het bijzonder aangewezen taak en een in het bijzonder beperkte termijn;

- de Raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen wanneer de meerderheid van haar Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd is;

- de Raad van mede-eigendom zal beslissingen nemen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden;
- in geval van staking van stemmen zal de stem van haar voorzitter doorslaggevend zijn;

- de Raad van mede-eigendom zal notulen opmaken van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden.

e) Relatie tot de Syndicus:

- de Raad van mede-eigendom mag van de Syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

f) Relatie tot de Algemene Vergadering:

- de Raadsleden mogen elke Algemene Vergadering bijwonen, en zij mogen hierop het woord nemen;

- de Raad van mede-eigendom zal de notulen van haar beslissingen voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering;

- indien een Raad van mede-eigendom werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de Syndicus.

AFDELING 10.- COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 55.- Commissaris van de rekeningen.-

De Algemene Vergadering dient een Commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze Commissaris van de rekeningen heeft tot taak de Syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De Algemene Vergadering benoemt een Commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De Commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

a) Aantal:

- er zal slechts één Commissaris worden benoemd; indien een rechtspersoon tot Commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

b) Mandaat:

- de Commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar;
- het mandaat van de Commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen;

- de Commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de Algemene Vergadering;

- het mandaat van de Commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

c) Aansprakelijkheid:

- de Commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-Eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

d) Vertegenwoordiging:

- de benoemde Commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

e) Relatie tot de Syndicus :

- de Commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
 - de Commissaris mag van de Syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht;
 - de Commissaris mag van de Syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de Vereniging van Mede Eigenaars.

f) Relatie tot de Algemene Vergadering:

- de Commissaris mag elke Algemene Vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen;

- de Commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de Syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen
 - indien de functie van Commissaris werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de Syndicus.

AFDELING 11.- HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 56.- Vaststelling huishoudelijk reglement.-

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

De comparant kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal 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 of de wijzigingen ervan moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 57.- Kennisgeving en tegenwerpelijheid.-

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

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, tenzij wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

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

AFDELING 12.- ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel 58.- De ontbinding.-

De Vereniging van Mede-Eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

De rechter spreekt de ontbinding van de Vereniging van Mede-Eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 59.- De vereffening.-

De Vereniging van Mede-Eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden Vereniging van Mede-Eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de Algemene Vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de Syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

De sluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte bevat:

- de plaats, door de Algemene Vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de Vereniging van Mede-Eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.

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

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

AFDELING 13.- DIVERSE SLOTBEPALINGEN.

Artikel 60.- Keuze van woonplaats.-

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

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

Artikel 61.- Kosten.-

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de comparant.

Artikel 62.- Wettelijke voorschriften.-

Artikel 577-14 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat de bepalingen van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van dwingend recht zijn. Ook de bepalingen van artikel 577-2 § 9 van zelfde wetboek zijn van dwingend recht.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van alle ambtshalve inschrijving.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

BEVESTIGING IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van comparant haar werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de comparant overeenkomen met onderhavige vermelding.

Comparant verklaart de instrumenterende notaris de toestemming te hebben verleend om zijn rijksregisternummer te vermelden in de akte, om als hiervoor gezegd één er ander te hebben geverifieerd.

SLOTVERKLARINGEN.

a. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. De comparant verklaart dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzonder verplichtingen aan haar opgelegd door artikel 9, §1, alinea's twee en drie van de Wet op het Notarisambt.

De comparant erkent dat hem door de notaris gewezen werd op het recht dat elk partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Zelfde comparant heeft hierop verklaard dat er zich hier volgens hem geen tegenstrijdige belangen voordoen en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voorevenwichtig houdt en deze aanvaardt. Hij bevestigt tevens dat ondergetekende notaris hem nabehoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte, en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

c. De comparant bevestigt een ontwerp van zelfde akte ontvangen te hebben.

d. Onderhavige akte werd door Ons, notaris, geheel toegelicht en integraal gedeeltelijk voorgelezen zoals hoger vastgesteld, ten behoeve van de comparant.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Oostkamp.

Datum als ten hoofde.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte door de notaris, heeft comparant samen met mij notaris, getekend.
Volgen de handtekeningen.

Registratierelaas

Akte van notaris Katia DENOO te Oostkamp van 25-09-2017, repertorium 2171023

Blad(en): 40 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor BRUGGE op negenentwintig september tweeduizeventien (29-09-2017)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 18728

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Katia DENOO te Oostkamp van 25-09-2017, repertorium 2171023

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : BRUGGE

Negenentwintig september tweeduizend zeventien (29-09-2017)

Ref. : 61-T-29/09/2017-13786

Bedrag: tweehonderdtwintig euro (€ 220,00). Forfaitaire retributie € 220,00. **Totaal € 220,00**

De hypotheekbewaarder

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

