STATUTEN

VAN EEN GARAGECOMPLEX GELEGEN TE
8820 TORHOUT, LICHTERVELDESTRAAT 53 +

GARAGECOMPLEX SPY

Repertorium:
2019/ 1650

ROG: 50,00 EUR

Referentie dossier:
MC/51220-144

Aan te hechten	*Te registreren*	*Over te schrijven*
afbakeningsplan (1)	neen	neen
verslag bepaling onverdeelde aandelen	ja	neen

HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGENTIEN.
OP DRIEËNTWINTIG JULI.
OP MIJN KANTOOR.

Voor mij, Meester **CHRISTIAN VAN DAMME**, notaris te Brugge (Sint-Andries), die zijn ambt uitoefent in VVD Notarisvennootschap CVBA, met zetel te 8200 Brugge (Sint-Andries), Gistelse Steenweg 295, vierde kanton, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent - afdeling Brugge, met ondernemingsnummer BTW BE 0684.856.127.

PARTIJEN

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "**DECORATIE THUYN GEBR.**", met zetel te 8000 Brugge, Blankenbergse Steenweg 378, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent - afdeling Brugge, met ondernemingsnummer BTW BE 0439.384.066.
Opgericht blijkens akte verleden door notaris Francis WILLEMS, destijds te Brugge, op 28 december 1989, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 januari 1990 onder nummer 0452.
Waarvan de statuten verschillende malen gewijzigd werden en voor het laatst blijkens akte verleden door notaris Andy VANDEWIELE, te Brugge, op 31 juli 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 augustus 2015 onder nummer 15118514.
Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 17 van de statuten door de heer **THUYN Bram Katy Raymond**, geboren te Kortrijk op 12 februari 1991, rijksregister nummer 91.02.12-299.05 - identiteitskaart nummer 592-0185198-09, wonende te 8490 Jabbeke (Varsenare), Steenovenstraat 79, benoemd tot bestuurder en gedelegeerd bestuurder zoals blijkt uit de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 augustus 2017 onder nummer 17122704.
Die mij, notaris, heeft uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen hierna volgt.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparante is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed.

BESCHRIJVING

Stad Torhout, derde afdeling

Een **garagecomplex** met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te **Torhout**, **Lichterveldestraat** nummer **53+**, kadastraal bekend volgens titel en thans als "garage" in de sectie E nummer **0043/00B2P0000**, met een oppervlakte van negenhonderd en zeven vierkante meter (907 m²) en een laatst gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van achthonderd tweeënnegentig euro (€ 892,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Comparante is eigenares van onder andere dit perceel ingevolge aankoop ervan vanwege de heer HOLLEVOET Luc Eddy Rik, en zijn echtgenote, mevrouw SERROELS Mieke Nelly, te Torhout, bij akte verleden door notaris Christian VAN DAMME, te Brugge (Sint-Andries), met tussenkomst van notaris Jean-François AGNEESSENS, te Nazareth, op 28 juni 2019, , ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Oostende neergelegd op 5 juli 2019.

De echtgenoten HOLLEVOET-SERROELS waren er eigenaars van om de garages zelf te hebben laten oprichten op grond aangekocht vanwege:

- *enerzijds* 1) mevrouw DELAEY Paula Maria Alphonsa, weduwe van de heer DEPUYDT Raphael, te Torhout, en 2) de heer DEPUYDT Mario Marcel Pol en zijn echtgenote, mevrouw VANDUYFHUIS Bernadette Godelieve, te Koekelare, eigenaars sinds meer dan dertig jaar vanaf heden, bij akte verleden door notaris Jean-Pierre LESAGE, destijds te Hooglede, met tussenkomst van notaris Christian RYCKAERT, destijds te Torhout, op 15 en 17 oktober 1997, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor te Brugge op 3 november 1997, boek 9993 nummer 4, en
- *anderzijds* de heer DAMME Thijs Dries, te Torhout, bij akte verleden door notaris Johan DE CUMAN, te Kortemark, en notaris Stefaan BUYLAERT, te Torhout, op 28 november 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 10 december 2014 onder referte 62-T-10/12/2014-18871.

De heer Thijs DAMME was er eigenaar van ingevolge verdeling tussen hem en DAMME 1) Natacha, te Torhout, en 2) Mario, te Oostkamp (Ruddervoorde), bij akte verleden door notaris Christophe MOURIAU DE MEULENACKER, te Torhout, op 18 april 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge formaliteit 62-T-02/05/2006-08050.

De konsoorten Natacha, Mario en Thijs DAMME waren onverdeelde eigenaars ingevolge het overlijden van hun vader, de heer Gerard DAMME, te Torhout op 16 juli 2002.

De heer Gerard DAMME was er eigenaar van om het onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben vanwege de konsoorten BAERT blijkens proces-verbaal van openbare verkoop opgesteld en verleden door notaris Johan DE CUMAN, te Kortemark, op 24 april 1995, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 16 juni 1995, boek 8885 nummer 16.

Comparante en haar vertegenwoordiger geven door ondertekening van huidige akte de toestemming dat hun identiteitsgegevens in latere akten worden herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

Louter door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot deze statuten zullen de toekomstige eigenaars zich met deze oorsprong van eigendom tevreden moeten stellen en geen andere titel kunnen vragen dan een afschrift van deze akte.

STATUTEN

1. Comparante verklaart het hierboven beschreven onroerend goed door middel van huidige akte te willen onderverdelen in kavels.
De onderscheiden privatieve kavels van het complex zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privatief eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der privatieve kavels gezamenlijk elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

2. Basisakte – Reglement van mede-eigendom – Reglement van interne orde
De statuten van het complex bestaan uit twee delen:
a) de **basisakte**
de basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden
b) het **reglement van mede-eigendom**
Het regelement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.
Huidige akte heeft tot voorwerp de statuten van het complex.
De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat er tevens verplicht een **reglement van interne orde** opgemaakt moet worden. Dit reglement dient minstens te bevatten:
- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat; de nadere regels voor de hernieuwing ervan; de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.
De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex.
Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.
Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.
De bepalingen van het reglement van interne orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

BASISAKTE

1. Beschrijving van het complex
Het garagecomplex is gelegen te **Torhout** aan de **Lichterveldestraat** nummer **53 +**, kadastraal bekend in de derde afdeling sectie E nummer 0043/00B2P0000 met een oppervlakte van negenhonderd en zeven vierkante meter (907 m²).
Het complex is samengesteld uit twintig (20) garages.

2. Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen – plannen
A. Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen
Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat voor de percelen 0044/00C2P0000, 0043/00B2P0000 en 0044/00B2P0000 volgende vergunningen werden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Torhout:
- op 4 juli 1986 voor het bouwen van een fitnesscenter
- op 28 maart 1996 voor het bouwen van sociale huurflats
- op 3 juli 1997 voor het bouwen van bergruimtes en autobergplaats
- op 9 maart 1998 voor het bouwen van prefab elektriciteitscabine
- op 18 maart 1998 voor het bouwen van sociale huurflats (regularisatie)
- op 12 september 2007 voor het verbouwen fitnesscenter met woongelegenheid tot 10 studio's
- op 13 mei 2009 tot regularisatie van de garages.

B. De privatieve en de gemeenschappelijke delen van het complex zijn nader omschreven op het afbakeningsplan opgemaakt door de heer Frank VERSCHAVE, architect, met kantoor te 8200 Brugge (Sint-Andries), Gistelse Steenweg 414/002.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **31523-10387** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.
Het plan wordt, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparante en door mij, notaris, aan huidige akte gehecht om er integraal en authentiek deel van uit te maken. Het wordt niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden. Comparante vraagt toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek der Registratierechten en van artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet.

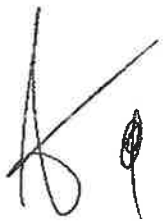
3. Beschrijving van de privatieve kavels en het respectievelijk aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief is verbonden

A. Omschrijving begrip kavel

De hierna beschreven delen van het complex zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.
De beschrijving gebeurt volgens het afbakeningsplan.

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief verbonden is, bepaald te worden in een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.
Architect Frank VERSCHAVE, voornoemd, heeft op 26 april 2019 een dergelijk verslag opgemaakt. Dit verslag vermeldt geen specifieke conclusie zodat het integraal aan huidige akte wordt gehecht.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 577-7, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.
Evenwel:
- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het complex aangebrachte wijzigingen;
- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.
De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de





notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

B. Opsomming en beschrijving van de privatieve kavels

Gelijkvloers

De **garage 0.1** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0001* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.2** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0002* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.3** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0003* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.4** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0004* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.5** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0005* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.6** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0006* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.7** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0007* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.8** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0008* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.9** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0009* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.10** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0010* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.11** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0011* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.12** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0012* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.13** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0013* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.14** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0014* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.15** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0015* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.16** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0016* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.17** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0017* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.18** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0018* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.19** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0019* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De **garage 0.20** met *gereserveerd perceelnummer E 44 F 2 P0020* is samengesteld als volgt:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garageruimte met poort.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

C. 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 vloer met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren en beschotten, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der muren en de plafonnering;
- de toegangspoorten tot de kavels met hun bijhorigheden;
- (voor zover aanwezig) de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privatieve eigendom.

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

- alle leidingen voor nutsvoorzienigen, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de riolering vanaf de kavels tot aan het

collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen.
Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

4. <u>Beschrijving van de gemeenschappelijke delen</u>

A. <u>Omschrijving begrip aandelen</u>

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

B. <u>Beschrijving van de gemeenschappelijke delen</u>

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (uitgedrukt in duizendsten):

- de grond met circulatieruimte;
- de afsluitingen en afbakeningen van het perceel
- de grondvesten, dragende muren, de muren die privatieve kavels scheiden, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;
- het buizennet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- het dak van het complex, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
- de leidingen voor nutsvoorzieningen tot aan de private tellers of verdeeltellers;
- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;
- in het algemeen alle delen bestemd tot het gebruik van alle kavels van het complex.

De elektriciteit tot onder andere de garages wordt gegarandeerd via een hoogspanningscabine, kadastraal bekend 44D2P0000. Bij elke overdracht van een garage zal tevens één zestigste volle eigendom in deze hoogspanningscabine worden verkocht. De aansluiting van de elektriciteit van de garages op de gemeenschappelijke teller zoals deze thans bestaat zal aldus steeds in stand moeten gehouden worden.

5. <u>Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten</u>

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen onmiddellijk na de verkoop van de eerste privatieve kavel.
Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privatieve delen bijdragen in de betaling der gemeenschappelijke lasten, geboekt door de syndicus en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, dit alles onder voorbehoud van gebeurlijke afwijkingen hierna vermeld.

Naast de gemeenschappelijke lasten voortvloeiend uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemeenschappelijke lasten aanzien worden, te dragen door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen :
- de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor nutsvoorzieningen;
- de beheerskosten geboekt door de syndicus.

6. Algemene opmerking

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

7. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het eigendom in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.
Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en in de overeenkomsten tussen de comparante en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.
Dit geldt onder meer voor:
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de leidingen voor nutsvoorzieningen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Vestiging erfdienstbaarheid van door- en overgang

Comparante verklaart eveneens eigenares te zijn van het kadastraal perceel aan de Lichterveldestraat 53 te Torhout, thans kadastraal bekend in de sectie E nummer 0044/00C2P0000 met een oppervlakte van duizend driehonderd negentien vierkante meter (1.319 m²).
Teneinde perceel 0043/00B2P0000 (*heersend erf*), voorwerp van huidige akte, te kunnen bereiken, wordt op perceel 0044/00C2P0000 een recht van door- en overgang gevestigd.
Het recht van door- en overgang is eeuwigdurend.
De erfdienstbaarheid zal enkel kunnen uitgeoefend worden over de toegang van en tot aan het gebouw opgericht op perceel 0044/00C2P0000.
De erfdienstbaarheid kan worden gebruikt door alle personen die zich begeven naar het heersend erf dan wel dit verlaten met een (motor)fiets en dergelijke, evenals met een personenwagen.
Parkeren op de erfdienstbare strook is ten allen tijde verboden.
Het heersend erf dient het lijdend erf niet te vergoeden voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheid. Het heersend erf zal wel moeten bijdragen in de kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van het lijdend erf met een

aandeel van vijftig procent (het overige te dragen door perceel 0044/00C2P0000 voor dertig procent en door perceel 0044/00B2P0000 voor twintig procent).

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1
ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. - Definitie en draagwijdte

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:
- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling der lasten, alsook de bepalingen en sancties betreffende de betaling van de lasten,
- de bepalingen betreffende de verzekeringen.

De voorschriften die daaruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten, tegenwoordig of toekomstig; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van de onderhavige statuten.
Deze bepalingen kunnen eveneens tegengeworpen worden door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het complex in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

Artikel 2 – De vereniging van mede-eigenaars

Rechtspersoonlijkheid

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid na 1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel en 2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.
Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen. Deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

Naam

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming van "**Vereniging van mede-eigenaars Garagecomplex Spy te 8820 Torhout, Lichterveldestraat 53 +**".

Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het complex.
De aanstellingsakte van de syndicus aan de ingang van het complex vermeldt waar in het complex de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.
Woonstkeuze wordt gedaan op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

Vermogen - Doel

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen - zoals contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponeerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden - nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het complex. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

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

Artikel 3 – Algemene interpretatieregel

Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wet bepaald.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

Artikel 4 – Terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik" 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 gebruik aan een derde wordt verleend.

Artikel 5 – Rechten en plichten van de gebruiker

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het complex in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere gebruiker in de zin als omschreven hierboven.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik zal de gebruiker erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom, evenals van het reglement van interne orde, is gehouden. Een afschrift van de statuten en het reglement van interne orde zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

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

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

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

Artikel 6 – Toezicht

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van interne orde 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 zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast en dergelijke meer.

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

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

Artikel 7 – Splitsing en samenvoeging van kavels

Geen enkele eigenaar van een garage mag deze geheel of gedeeltelijk verenigen met een andere garage, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een *vier vijfde meerderheid* en volgens de regels in geval van wijziging van aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8 – Postinterventiedossier

Indien werken uitgevoerd aan het complex waarvoor een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, dan dient de veiligheidscoördinator dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om bij het uitvoeren van werken in het betrokken privatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privatieve delen niet in het gedrang te brengen, in het bijzonder de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het complex, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Artikel 9 – Uitzicht van privatieve kavels

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

Artikel 10 – Voorschriften over het gebruik van de privatieve kavels

Bestemming

De garages mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de constructie dan wel de afgebakende zone. Een herstellingswerkplaats mag er niet worden ingericht.
Het gebruik maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingtoestellen, het testen van de motor, het laten proef- of warmdraaien, ... is verboden.
Het is verboden te parkeren op de inrit en de circulatieruimte derwijze dat het buiten- en binnenrijden wordt gehinderd. De gebruikers moeten alle reglementen naleven waartoe door de algemene vergadering of door de syndicus beslist wordt in verband met de bewegwijzering.
Opslag van stoffen
Opslag van giftige, gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen en/of producten of het uitoefenen van een risicoactiviteit als bedoeld in de Vlarebolijst van risico-houdende exploitaties en/of activiteiten zijn ten strengste verboden.
De aanwezigheid van een kleine hoeveelheid – nodig voor huishoudelijk gebruik – van dergelijke producten valt niet onder de toepassing van dit artikel.

AFDELING 3
RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 11 – Algemene interpretatieregel
De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.
De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.
Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 12 – Onderhouds- en herstellingswerken
Algemeen
De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.
Soort van herstellingen en werken
De werken worden ingedeeld in twee categorieën:
- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer
De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.
Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking genomen moet worden.
Andere herstellingen en werken
Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-

eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.
Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.
Erfdienstbaarheden betreffende de werken
Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht.
Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.
Indien de eigenaars of gebruikers afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privatieve kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het complex gelegen is, van wie de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de privatieve kavels, indien dit noodzakelijk is.
Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten, voortvloeiend uit deze nalatigheid.
Indien de eigenaars afwezig zijn zonder sleutels van hun privatieve kavel aan een lasthebber overhandigd te hebben en het noodzakelijk is toegang tot hun privatieve kavel te krijgen, zullen alle kosten voortvloeiend uit de toegankelijkheid tot hun kavel te hunnen laste zijn.
De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemene delen, die beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.
De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het complex.
De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het complex.
Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.
De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere

zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.
De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

Artikel 13 – Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt
Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.
De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 14 – Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen
Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. Dit recht van uitsluitend gebruik is een erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° BW. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.
Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van *vier vijfden* van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.
Laadpalen voor elektrische wagens
Het is de eigenaars en/of gebruikers van de garages verboden om hun eigen kavel te voorzien van een individueel oplaadpunt voor elektrische wagens, *behoudens* indien het technisch mogelijk is, eventueel mits het bekomen van de nodige vergunningen of verhoging van het elektrisch vermogen op hun kosten, om dit rechtstreeks en met een individuele elektriciteitsteller uit te voeren, zonder dat dit een overlast mag veroorzaken aan de mede-eigendom en de elektrische installatie van het complex en zonder dat de overige mede-eigenaars hiervan hinder ondervinden door het verbruik, bekabeling en dergelijke meer. Indien er op een bepaald ogenblik teveel individuele oplaadpunten geïnstalleerd zouden zijn, waardoor er hinder ontstaat voor de mede-eigendom en/of mede-eigenaars omwille van de bekabeling, verbruik, ontoereikendheid van de elektrische installatie van het complex, storingen en dergelijke meer, zal op vraag en initiatief van de syndicus die hieromtrent de absolute discretionaire bevoegdheid heeft, hetzij deze hinder op kosten en risico van de mede-eigenaars die een oplaadpunt geïnstalleerd hebben en wensen te behouden opgelost worden, hetzij het verboden worden om individuele oplaadpunten te installeren en te behouden en zullen alle oplaadpunten dienen afgekoppeld te worden.

AFDELING 4
CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15 – Opsomming

De gemeenschappelijke lasten zijn verdeeld in:

1° algemene gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, met uitzondering van de bezoldiging van de syndicus, die in functie van het aantal privatieve kavels verdeeld zal worden;

2° bijzondere gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het nut voor elke kavel of dienst die een gemeen deel vormt dat aanleiding geeft tot die lasten.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

a) de kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt; de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor nutsvoorzieningen, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijk materiaal, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het complex;

b) de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling;

c) de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;

c) de kosten van afwatering en ondergrondse riolering;

d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;

e) het onderhoud van de wegen alsook van alle inrichtingen, van de toegangen tot de omgeving;

f) de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of procedurekosten;

g) tenzij de belastingen betreffende het complex door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het complex;

g) desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde complex;

Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 16 – Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering beslissend met een *vier vijfde meerderheid* van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of

onjuist geworden is ingevolge aan het complex aangebrachte wijzigingen.
Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis voorafgaan, zal de syndicus, binnen de maand die daarop volgt, een nieuwe afrekening moeten opmaken, zonder dat deze afrekening verder dan vijf jaar in de tijd kan teruggaan.
Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de twee maanden volgend op die beslissing.
Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.
Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.
De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitspreekt, overtreft.
In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake prorata temporis ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

Artikel 17- Werk- en reservekapitaal / Waarborgfonds

A. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.
Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer 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 zo nodig 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. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke

gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.
Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalinbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstrekte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.
De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het complex een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van *vier vijfde* van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.
C. Waarborgfonds
Daarnaast kan de algemene vergadering ook beslissen tot het aanleggen van een waarborgfonds dat de helft van de geraamde jaarkost mag bedragen. Bedoeling van dit fonds - dat niet gelijkgesteld mag worden met het reservefonds vermits het deel uitmaakt van het werkkapitaal - is te vermijden dat de vereniging van mede-eigenaars zonder fondsen komt te zitten voor de periode tussen de eventuele terugbetaling aan de mede-eigenaars van het teveel betaalde voor het afgesloten werkingsjaar en de ontvangst van de provisies voor het nieuwe werkingsjaar.
D. Rekeningen
De aldus opgevraagde bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Artikel 18 – Splitsing van eigendomsrecht – Hoofdelijkheid
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 19 – Overdracht van een kavel
a) Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan
In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende

notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, waarvan hierna sprake;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 577-11 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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 en de bedragen die in het geding zijn;

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.

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

b) Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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 betaling pas na die datum door de syndicus werd gevraagd;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng 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 de betaling heeft gevraagd;

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

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 de betaling heeft gevraagd.
Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt a) van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.
De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt b) van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.
c) Verplichting tot de schuld - bij de ondertekening van de authentieke akte - Verdeling van de lasten
Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.
Bij een overdracht van het eigendomsrecht is de nieuwe mede-eigenaar evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, als hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.
Ingeval van overgang van de eigendom van een privatieve kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;
2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan;
3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.
Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.
d) Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte
In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de

betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het artikel 577-6, § 1, alinea 2.

e) Kosten betreffende het meedelen van informatie

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten a), b) en d) van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

f) Achterstallen op lasten

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt g) hierna.

g) Voorrecht

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een complex of groep van complexen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars

verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 20 – Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

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

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

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen; hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar; hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag; deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven; de huurder of gebruiker, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het complex.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

AFDELING 5
VERZEKERINGEN

Artikel 21 - Algemeen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene

vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.
2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaats, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.
3. In geval van schade veroorzaakt aan een privatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.
4. De verzekeringscontracten moeten het complex en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.
5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen van het complex, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.
6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.
7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Artikel 22 - Soorten verzekering

Volgende verzekeringen zijn verplicht door de syndicus af te sluiten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:
1° *Brandverzekering en aanverwante risico's*
Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, bliksemінslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het complex, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.
2° *Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid complext.*
3° *Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus*
Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij

een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.
4° *Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris*
Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.
5° *Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom*
Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.
6° *Verzekering van het bezoldigd personeel* (indien van toepassing)
Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.
Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 23 – Te verzekeren goederen en kapitalen
De verzekering van de goederen dekt het geheel van het complex, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.
Het complex moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

Artikel 24 – Bijkomende individuele verzekeringen
1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.
2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.
3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

Artikel 25 - Premies en bijpremies
De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.
Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van

het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de gebruiker van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn gebruiker, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.
Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 26 – Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clausule op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:
"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 27 – Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:
1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;
2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel. Indien het complex lobaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.
3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.
Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 28 - Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

1. De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.

2. De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.
3. In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.
4. De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het complex, indien daartoe besloten werd.
5. Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.
6. Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 29 – Vernietiging en wederopbouw van het complex – Einde van de onverdeeldheid

1. Onder vernietiging van het complex moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het complex verstaan worden.
De vernietiging is totaal indien het complex volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.
De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het complex treft.
Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:
- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het complex.
2. De vernietiging van het complex kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet

door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het complex bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het complex, ofwel in zijn overdracht.
3. De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het complex, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.
4. De vernietiging, zelfs volledig, van het complexheeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.
5. De algemene vergadering beslist:
- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het complex in zijn geheel;
- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
6. Indien het complex niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

AFDELING 6
RECHTSVORDERINGEN

Artikel 30. Door de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.
Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.
De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld

Artikel 31 - Door een mede-eigenaar

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende

zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.
Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.
Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :
1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het complex aangebrachte wijzigingen;
2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het complex aangebrachte wijzigingen.
Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.
De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.
De mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, waarvan de lasten worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 32 - Door een gebruiker

Ieder die het complex gebruikt krachtens een persoonlijk of zakelijk recht,

maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 577-10, §4 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Artikel 33 - Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het complex of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Artikel 34 - Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

AFDELING 7
ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 35 – Ontbinding

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het complex, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.
b) De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het complex onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.
c) De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 36 – Vereffening

a) 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.
b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.
c) 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.
d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.
De akte bevat :
1° 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;
2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.
e) Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid.

AFDELING 8
TEGENSTELBAARHEID

Artikel 37 - Principes

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het complex in mede-eigendom.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.
De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.
Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.
De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.
Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.
Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.
Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:
1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 577-10, paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.
Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

AFDELING 9
ALGEMENE BEPALING

Artikel 38 – Verwijzing
De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

DIVERSE BEPALINGEN EN CLAUSULES

1. RUIMTELIJKE ORDENING

a. Er wordt door de instrumenterende notaris meegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen worden uitgevoerd of gesteld zolang er geen omgevingsvergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. De partijen worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, waarvan zij verklaren een kopie ontvangen te hebben.

b. De comparante verklaart:

- dat blijkt uit de stedenbouwkundige informatie voor de percelen 0044/00B2P0000, 0044/00C2P0000 en 0043/00B2P0000 dat volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen :
  - op 4 juli 1986 voor het bouwen van een fitnesscenter
  - op 28 maart 1996 voor het bouwen van sociale huurflats
  - op 3 juli 1997 voor het bouwen van bergruimtes en autobergplaats
  - op 9 maart 1998 voor het bouwen van prefab elektriciteitscabine
  - op 18 maart 1998 voor het bouwen van sociale huurflats (regularisatie)
  - op 12 september 2007 voor het verbouwen fitnesscenter met woongelegenheid tot 10 studio's
  - op 13 mei 2009 tot regularisatie van de garages;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming is: **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen** volgens het gewestplan "Diksmuide-Torhout", goedgekeurd op 5 februari 1979;
- dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende", goedgekeurd op 5 juni 2015;
- dat het goed gelegen is in een bijzonder plan van aanleg "Boilestraat", goedgekeurd op 7 september 1994 met bestemming aaneengesloten bebouwing type A, koeren en hoven;
- dat, zoals blijkt uit de hypotheekstaat en de verklaring van de comparante, het goed het voorwerp heeft uitgemaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er een procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende was blijkens dagvaarding ruimtelijke ordening en stedenbouw van gerechtsdeurwaarder Paul Bruloot, te Torhout, van 24 september 2008 op verzoek van de heer Piet VANHOUTTE, Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur, te Brugge. De comparante verklaart dat de aanpassingswerken werden geregulariseerd ingevolge bovenvermelde stedenbouwkundige vergunning van 13 mei 2009;
- dat er op zelfde goed geen voorkooprecht rust zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat het onroerend goed het niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat er op voormeld goed geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing, noch kennis te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO;
- VERKAVELINGSVERGUNNING/OMGEVINGSVERGUNNING
  De grond van voorschreven goed ligt niet binnen een goedgekeurde verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning.

c. De comparante erkent in het bezit te zijn van een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel de dato 15 februari 2019 en ontslaat de instrumenterende notaris de inhoud ervan hier integraal over te nemen.

2. VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

a. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b. Het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 10 juli 2019 overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet bepaalt:

"(...)

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op http://www.ovam.be/disclaimer

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

c. Voor zover voorgaande verklaringen door de comparante te goeder trouw afgelegd werden, zullen de toekomstige kopers – louter door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot deze statuten - de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen en zal de huidige eigenaar tot geen vrijwaring zijn gehouden.

d. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling II van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

Ondergetekende notaris wijst er echter op dat:

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

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

3. ONROEREND ERFGOED

a. BESCHERMD ERFGOED

Comparante verklaart dat het goed niet beschermd is als monument, archeologische site, cultuurhistorische site, cultuurhistorisch landschap, stad- of dorpsgezicht, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerend erfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris wijst comparante op het eerste lid artikel 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet. Comparante verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

b. GEÏNVENTARISEERD ERFGOED

Comparante verklaart dat het goed niet opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen van artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet. (zie websites www.vioe.be en www.onroerenderfgoed.be).

Zij verklaart dat op het onroerend goed de archeologische info van toepassing is.

De notaris informeert dat dit een impact kan hebben op het te volgen traject bij vergunningsaanvragen (https://www.onroerenderfgoed.be/nl/de-archeologieregelgeving-een-overzicht/).

4. RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERPARAGRAAF

De notaris wijst in toepassing van het decreet van 19 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, er op dat het goed:

- niet gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied 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 recent overstroomd gebied.

Bij toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen (ingevoegd bij Wet van 4 april 2014), verklaart ondergetekende notaris dat, volgens zijn opzoekingen, het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

5. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Comparante werd ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werden erop gewezen dat vanaf 1 mei 2001, *zowel* bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee (2) verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken uitvoeren *als* bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden, en die slechts door één aannemer worden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, en uiterlijk bij de notariële akte van het hiervoor beschreven onroerend goed aan de overnemer moet overhandigd worden en dat alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Daarop heeft comparante verklaard dat er voor het hiervoor beschreven onroerend goed **geen** postinterventiedossier werd opgesteld en dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd, door hem of voor zijn rekening, door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

VOLMACHTEN

VOLMACHT TOT VERKOOP

De comparante verklaart als bijzondere lasthebbers aan te stellen, elk met de bevoegdheid afzonderlijk op te treden:
a/ de heer Stefaan THUYN
b/ de heer Bram THUYN
c/ mevrouw Iris BARTIER
d/ mevrouw Kim DEWULF
e/ de heer Niels CRABEELS
f/ mevrouw Wendy DEBLAUWE
g/ mevrouw Annelore DE VRIESE.
Wie zij gelast om voor haar en in haar naam te verkopen, de hierboven beschreven kavels, met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
De lasthebbers zullen het recht hebben :
- te verkopen in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die zij zullen goedvinden;
- alle wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;
- de lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;
- het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling, het nemen van ambtshalve inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;
- van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen; bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs

buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de in-gebreke-zijnde koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;
- ingeval één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;
- daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.
De lasthebbers zullen van de volmacht gebruik kunnen maken voor zover het ontwerp van akte geen bepalingen bevat buiten het wettelijk kader.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

1. De comparante erkent dat de instrumenterende notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken is en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. De comparante erkent dat haar door de notaris gewezen werd op artikel negen, paragraaf één, tweede lid van de wet op het notarisambt dat luidt als volgt: "*Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.*"
2. De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanziet ook als zij minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd. De comparante verklaart dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp heeft nagelezen.
Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.
De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparante toegelicht.

SLOTBEPALINGEN

1. AANSTELLING SYNDICUS
De comparante verklaart aan te stellen tot eerste syndicus mevrouw Carmen DESCAMPS (BIV 509412), met kantoor te 8820 Torhout, Postiljonstraat 22.

2. VERTALING
Elke vertaling van onderhavige statuten geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparante en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief.
De comparante verklaart dat indien een vertaling van de huidige akte afgeleverd wordt, enkel de hypothecair overgeschreven tekst in de Nederlandse taal tegenover en door derden kan ingeroepen worden.

3. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING
De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslag verleend van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

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

5. ATTEST VAN IDENTITEIT
a. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van comparante hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister).
b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen en woonplaats van de natuurlijke personen mee en dat de verschijningsvorm en vertegenwoordiging van voornoemde vennootschap rechtens en geldig is.
Deze waarmerking geschiedt op basis van de gegevens vervat in de registers van de burgerlijke stand of het register van natuurlijke personen.
De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

6. RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)
Ondergetekende notaris bevestigt het recht op geschriften ten belope van vijftig euro nul cent (50,00 EUR) te hebben ontvangen, waarvan kwijting.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Brugge (Sint-Andries), op het kantoor van de instrumenterende notaris.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, werd deze akte door de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, en door mij, notaris, ondertekend.

Voor akte met repertoriumnummer 2019/1650, verleden op 23 juli 2019

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd veertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 31 juli 2019
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 17429
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE
Geregistreerd vijf blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 31 juli 2019
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3640
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 30 juli 2019
Referentie: 62-T-30/07/2019-13632.
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)