

BASISAKTE

D. 7798 BA.

Heden, dertien juli

NEGENTIENHONDERD ZESENNEGENTIG

Voor mij, Jean Pierre Lesage, Notaris te Hooglede,

IS VERSCHENEN:

De Naamloze Vennootschap ALLAERT INVEST, met
maatschappelijke zetel te 8830 Hooglede (Gits),
Noordabeelstraat 28.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris
Jean Pierre Lesage, op vijftwintig april negentienhonderd
zesennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van vierentwintig mei negentienhonderd
zesennegentig, onder nummer 960524-2.

Ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder
nummer 138.470. Nummer voor de Belasting op de Toegevoegde
Waarde is in aanvraag.

Hier vertegenwoordigd door de Heer ALLAERT Rik, wonende
te 8830 Hooglede (Gits), Noordabeelstraat 28 en de Heer
ALLAERT Luc, wonende te 8650 Houthulst (Klerken), Veldstraat
59, beiden optredend in hun hoedanigheid van gedelegeerd
bestuurders van de vennootschap, hiertoe benoemd onmiddellijk
na de oprichting van de vennootschap, in voormelde akte
verleden voor ondergetekende notaris Jean Pierre Lesage op
vijftwintig april negentienhonderd zesennegentig,
gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
vierentwintig mei negentienhonderd zesennegentig onder nummer
960524-2.

De N.V. ALLAERT INVEST zet uiteen en vraagt akte van
hetgeen volgt:

Eerste Blad

L493583



HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING -
BASISAKTE

A. BESCHRIJVING EIGENDOM

De N.V. ALLAERT INVEST is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

ONDER DE GEMEENTE HOOGLEDE, tweede afdeling, GITS:

Een woning met afhankelijkheden op en met grond, gelegen te Hooglede (Gits), op de hoek van de Nieuwplaats, aldaar genummerd 16-16A en de Heilige Sacramentstraat, aldaar genummerd 1, gekadaastreerd onder Sektie C deel van nummer 267/P voor een oppervlakte van TWEE AREN TIEN CENTIAREN (02a 10ca).

Palend of bepaald hebbende: ten noord-westen: de Heilige Sacramentstraat; ten noord-oosten: de Nieuwplaats; ten zuid-oosten: Hubert Vancoillie-Gevaert te Hooglede; ten zuid-westen: Maria Versyck te Hooglede.

OPMETINGSPLAN :

B. OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het voorschreven goed hoort toe aan de Naamloze Vennootschap ALLAERT INVEST, verschijnster in deze, om het te hebben aangekocht onder grotere oppervlakte van 1) Juffrouw WYDOOGHE Regina, invalide, te Sint-Michiels-Brugge, 2) Mevrouw WYDOOGHE Rosa Christina, zonder beroep, weduwe van de Heer HOUTHOOFD Frans te Hooglede, 3) Mevrouw WYDOOGHE Daniël Octaaf, meestergast, en zijn echtgenote Mevrouw HAESAERT Nicole Maria Cornelia, te Lichtervelde, 4) Mevrouw WYDOOGHE Lucretia Paula Urbania, kuisvrouw, echtgenote van de Heer DEBRABANDERE Luc John, te Harelbeke (Bavikhove), 5) de Heer WYDOOGHE Arnold Hendrik, leraar, echtgenoot van Mevrouw BAILLEUL Gwendoline Honorine Françoise Leopoldine, te Roeselare (Rumbeke), 6) De Heer WYDOOGHE Michel André te Anzegem, 7) Mevrouw WYDOOGHE Maria Gabriëlle, werkster, echtgenote van de Heer LAGROU André Omer, te Lichtervelde, 8) de Heer WYDOOGHE André Joris, drukker, echtgenoot van Mevrouw

FOLLEBOUT Mia Angela te Izegem bij akte verleden voor ondergetekende notaris Jean Pierre Lesage te Hooglede op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig, ter overschrijving naar het hypotheekkantoor.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe aan de Heer WYDOOGHE Arthur Andreas, in leven werktuigkundige, echtgenoot van Mevrouw LEENKNEGT Godelieva, te Hooglede (Gits), om dit verkregen te hebben bij schenking vooruit en buiten deel door zijn ouders de echtgenoten WYDOOGHE Gustaaf-SCHERRENS Urbanie Maria, bij akte verleden voor notaris Joseph Westerlinck te Hooglede op vijftentwintig augustus negentienhonderd drieënveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper op drieëntwintig oktober negentienhonderd drieënveertig, boek 3247 nummer 16.

De Heer WYDOOGHE Arthur is ab intestat overleden te Roeselare op achttien augustus negentienhonderd achtenzeventig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn acht kinderen behouden uit zijn huwelijk met Mevrouw LEENKNEGT, te weten WYDOOGHE 1) Regina, 2) Rosa, 3) Daniël, 4) Lucretia, 5) Arnold, 6) Michel, 7) Maria en 8) André, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik toekomende aan zijn langstlevende echtgenote Mevrouw LEENKNEGT Godelieva haar vermaakt bij akte gifte onder levenden verleden voor notaris Joseph Westerlinck te Hooglede op achtentwintig mei negentienhonderd zesenzestig, geregistreerd.

Mevrouw LEENKNEGT Godelieva is ab intestat overleden te Roeselare (Rumbeke) op acht februari negentienhonderd vierennegentig. Haar nalatenschap, begrijpende één/vierde in volle eigendom in het hiervoor beschreven onroerend goed, is vervallen aan haar acht kinderen, voornoemd.

C. BESLUIT TOT SPLITSING VAN EIGENDOM - GEVOLGEN

Verschijnster heeft besloten het voormeld gebouw te hernieuwen en uit te breiden en dit te stellen onder het regime van medeëigendom van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 paragraaf 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen.



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

Er wordt een reglement van medeëigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en de ontvangsten;

4° de regels in geval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

Dit reglement van medeëigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met de basisakte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. Elke wijziging van

de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals navermeld.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

De verschijnster, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart aldus, met het oog op de verschillende juridische verrichtingen, het voorschreven gebouw, dat nog te verbouwen en uit te breiden is, onder te verdelen in:

- een handelsruimte nummer H1;
- een appartement nummer A1;
- een appartement nummer A2;
- een garage nummer G1;
- een garage nummer G2.

Derde Blad

D. BASISPLANNEN - BOUWVERGUNNING

Op verzoek van de verschijnster werd door architect Paul DEMEYERE, Stationsstraat 27, 8830 Hooglede (Gits) op vijftientwintig maart negentienhonderd zesennegentig een plan opgemaakt van voormeld gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige akte.

Dit plan zal bij de tegenwoordige akte gevoegd worden.

Op grond van dit hierbijgevoegde plan werd aan de verschijnster een bouwvergunning toegestaan door de Gemeente Hooglede, op negenentwintig april negentienhonderd zesennegentig onder het nummer van de gemeente 96/35 en met als referentienummer bij Stedebouw 8.14/36.006/934.1.

Op basis van dit plan zal voormeld gebouw verbouwd en uitgebreid worden en zullen de statuten van dit complex vastgesteld en geregeld worden.

Een eensluitend afschrift van de tekst van de bouwvergunning hiervoor vermeld met haar aanhangsels en stedebouwkundige voorschriften wordt hieraan gehecht.

L493585



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

Al deze documenten getekend "ne varietur" door de verschijnster, vertegenwoordigd als voormeld, en ons, notaris, zullen aan onderhavige akte waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden.

Een verschil van tien ten honderd tussen de maten voortkomende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen.

Uit dit plan kan de samenstelling van de onderscheiden bouwlagen afgeleid worden, met al de privatieven en gemeenschappelijke delen van deze eigendom en wel als volgt:

E. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

I. ALGEMEEN

=====

ONDER DE GEMEENTE HOOGLEDE, tweede afdeling, GITS:

Een woning, te verbouwen en uit te breiden tot een appartementsgebouw, op en met grond, gelegen te Hooglede (Gits), gelegen op de hoek van de Nieuwplaats, aldaar genummerd 16-16A en de Heilige Sacramentstraat, aldaar genummerd 1, gekadastraerd onder Sektie C deel van nummer 267/P voor een oppervlakte van TWEE AREN TIEN CENTIAREN, (2a 10ca).

Palend of bepaald hebbende: ten noord-westen: de Heilige Sacramentstraat; ten noord-oosten: de Nieuwplaats; ten zuid-oosten: Hubert Vancoillie-Gevaert te Hooglede; ten zuid-westen: Maria Versyck te Hooglede.

Het gebouw bestaat uit:

- een kelderverdieping;
- een gelijkvloers;
- een eerste verdieping;
- een zolderverdieping.

Het gebouw wordt onderverdeeld in:

- V - een handelsgelijkvloers, genummerd H1.
- H - een appartement nummer A1.
- H - een appartement nummer A2.
- H - een garage nummer G1.
- H - een garage nummer G2.

Verdeling der gemene delen:

Het gehele gebouw vertegenwoordigt tweeduizend honderd vijfenzeventig/ tweeduizend honderd vijfenzeventigsten (2.175/2.175sten) in de grond en tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) in zijn overige gemene delen.

II. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMENE DELEN:

A. PRIVATIEVE DELEN:

1. De handelsruimte genummerd H1, omvattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

- in de kelderverdieping: de trap leidend naar de kelderverdieping, de eigenlijke kelderruimte.
- op het gelijkvloers: de toegangsdeur die uitgaat op de Nieuwplaats, de bel en de brievenbus, de eigenlijke winkelruimte, de kast met de tellers bestemd voor de handelsruimte, het bureau, twee werkruimten, de uitschuifbare trap die leidt naar de bergplaats op de eerste verdieping, een ruimte op het plan aangeduid met "toevoer", de toegangspoort die uitgaat op de Heilige Sacramentstraat met zijn eventueel mechanisme, het toilet, het stortbad, de doorgang waarin de trap, leidend naar de kelder uitgaat, een bergplaats.
- op de eerste verdieping: een bergplaats.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Duizend tweehonderd/ tweeduizend honderd vijfenzeventigsten (1.200/2.175sten) in de grond.
- Drieduizend vijfhonderd vijftachtig/tienduizendsten



(3.585/10.000sten) in de overige gemene delen.

Opmerking:

De voormelde bergplaats op de eerste verdieping, deel uitmakend van de handelsruimte H1 kan onder meer bestemd worden voor het plaatsen van de motoren die een koelgroep aandrijven.

Nochtans zal de exploitant alle nodige voorzorgsmaatregelen nemen teneinde onnodige lawaaihinder te voorkomen.

2. Het appartement nummer A 1, zijnde een duplex-appartement omvattende:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: de toegangsdeur uitgevende op de Nieuwplaats, de bel en de brievenbus, de inkom met de kast voor de tellers bestemd voor appartement nummer A 1, de trap leidend naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: de hall, de trap leidend naar de zolderverdieping, het toilet met lavabo, de living uitgevende op de Nieuwplaats en op de Heilige Sacramentstraat, de keuken uitgevende op de Heilige Sacramentstraat, een bergplaats, een badkamer met stortbad, een bureau die enerzijds uitgaat op de hall en anderzijds op een terras.

- op de zolderverdieping: een gang, toilet, een badkamer aan de kant van de Nieuwplaats, een slaapkamer uitgevende op de Nieuwplaats, een slaapkamer uitgevende op de Heilige Sacramentstraat.

Boven deze verdieping bevindt zich nog een zolderruimte.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Vierhonderd vijftig/ tweeduizend honderd vijfenzeventigsten (450/2.175sten) in de grond.

- Drieduizend zevenhonderd achtentachtig/ tienduizendsten (3.788/10.000sten) in de overige gemene delen.

Opmerking:

Dit appartement mag exclusief gebruik maken van voornoemd terras, ontstaan ten gevolge van de vooruitbouw van de bergplaats, gelegen op de eerste verdieping en deel uitmakend van de voormelde handelsruimte nummer H1, en dit ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht.

1
2
3
4
5
~~Het terras zal voorzien worden van een blijvend scherm in ondoorzichtig materiaal dat afscherming zal bieden van dit privaatief ten aanzien van de eigendom van de aanpalende buur. Dit wordt opgelegd als erfdienstbaarheid en zakelijk recht.~~

3. Het appartement nummer A 2, omvattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: de inkomdeur uitgevende op de Heilige Sacramentstraat, de bel en de brievenbus, de inkomhall, de trap leidend naar de eerste verdieping, een berging waarin de tellers voor het appartement A2 geplaatst zullen worden.

- op de eerste verdieping: de gang, een woonkamer uitgevende op de Heilige Sacramentstraat, een keuken uitgevende op een terras, een badkamer en het toilet beide uitgevende op de gang, twee slaapkamers waarvan één uitgeeft op de Heilig Sacramentstraat.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Driehonderd vijfenzeventig/tweeduizend honderd vijfenzeventigsten (375/2.175sten) in de grond.

- Tweeduizend tweehonderd/tienduizendsten (2.200/10.000sten) in de overige gemene delen.

Opmerking:

Dit appartement mag exclusief gebruik maken van voornoemd terras, ontstaan ten gevolge van de gedeeltelijke vooruitbouw van het appartement nummer A 2 en dit ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht.

4. De garage nummer G1, uitgevende op de Heilige Sacramentstraat en omvattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De individuele garage met inrijpoort en zijn eventueel mechanisme.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Vijfenzeventig/tweeduizend honderd vijfenzeventigsten (75/2.175sten) in de grond.

- Tweehonderd veertien/tienduizendsten (214/10.000sten) in de overige gemene delen.

5. De garage nummer G2, uitgevende op de Heilige Sacramentstraat en omvattende:

7
00
15
03
49
7



a) In privatieve en exclusieve eigendom:
De individuele garage met inrijpoort en zijn eventueel mechanisme.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:
- Vijfenzeventig/tweeduizend honderd vijfenzeventigsten (75/2.175sten) in de grond.
- Tweehonderd dertien/tienduizendsten (213/10.000sten) in de overige gemene delen.

B. GEMENE DELEN.

De gedwongen onverdeelbaarheid omvat onder meer de grond, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de dakingen en de goten, de terrasconstructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de eventueel gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de leidingen of gedeelten van leidingen die tot uitsluitend en particulier gebruik van de privatieven dienen, de afloopbuizen en de afvoerbuizen voor het regenwater.

Verder alle delen van het onroerend goed die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

voor het onroerend goed van de eigenaars van dit privaat
Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van het gebouw of de grond die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respektieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle medeëigenaars, kan ieder medeëigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

F. BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

I. WIJZIGING PRIVATIEVEN EN GEMENE DELEN
=====

1. Het is steeds toegelaten:

- a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b. twee of meer privatieven op dezelfde verdieping tot één enkele eigendom te verenigen.
- c. één of meer delen van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangend van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in waarde.

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

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

2. In geval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

3. De verschijnster, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, heeft het recht de uitvoeringsplannen te wijzigen, alsook de daaruit voortvloeiende constructie van voormeld gebouw, voor zover niet cumulatief :

- deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de bevoegde diensten van water, gas electriciteit, telefoon, enz.

- deze wijzigingen nodig of nuttig zijn omwille van de bouwkunst
- de verschijnster, die vrij oordeelt, in de loop van de bouwwerken meent dat bepaalde wijzigingen nodig of

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

L493588



nuttig zijn.

Alle werken dienen uiteraard uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

4. Alleen de verschijnster heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

II. ZIJGEVELS - MANDELIGHEID

=====

Alleen de verschijnster heeft het recht op de prijs wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels.

Zij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren. Zij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijting over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de verschijnster verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren en gevels.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid.

III. CENTRALE VERWARMING, DISTRIBUTIENETTEN EN NUTSLEIDINGEN.

=====

De verschijnster heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, welke ofwel gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn, en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven.

Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterdistributie, T.V.-distributie, luchtafzuiging, luchtkoeling, enz... Ingeval er luchtafzuiging en/of luchtkoeling geïnstalleerd worden voor een privaatief zal een akoestische kap voorzien worden.

Het is vanzelfsprekend dat in geval er een collectief verwarmingsstelsel wordt geïnstalleerd, de medeëigenaars geen toegang hebben tot de stookplaats. Alleen de

syndicus of zijn afgevaardigde en diegenen die gelast zijn met het onderhoud en herstelling hebben toegang tot deze stookplaats, evenals de verschijnster.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel zal gans de installatie behoren tot de gemene delen, tot aan de vertakking naar het privaatief. Vanaf daar tot aan het bereiken van de kolom voor terugvoer, is de installatie privaatief, zoals de radiatoren, de kranen, de warmtemeter, de kamerthermostaat enzovoort.

Alhoewel de tellers privaatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers die toebehooren aan de Regie.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel, dan behoort dit bij de privaatieve delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

De verschijnster heeft het recht met alle eventuele leidingen, buizen, aflopen, enzovoort door de privaatieven te komen.

IV. TERRASSEN.

=====

Het voorschreven appartement nummer A 1 mag exclusief gebruik maken van het terras, ontstaan ten gevolge van de vooruitbouw van de bergplaats, gelegen op de eerste verdieping en deel uitmakend van de voormelde handelsruimte nummer H1.

Het voorschreven appartement nummer A 2 mag exclusief gebruik maken van het terras ontstaan ten gevolge van de gedeeltelijke vooruitbouw van het appartement nummer A 2.

Dit uitsluitend genot wordt bekomen als erfdienstbaarheid en als zakelijk recht in voordeel van ieder van gezegde privaatieven.

Alle kosten van onderhoud en herstelling betreffende de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het privaatief dat het uitsluitend genot bekomt. De overige kosten betreffende de terrassen zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de collectiviteit in dezelfde mate als het



overige der dakingen behoudens verhaal in geval van misbruik van recht.

6 ~~Zoals~~ ~~voorzegd~~ ~~zal~~ ~~het~~ ~~terras~~ ~~waarvan~~ ~~het~~
7 ~~appartement~~ ~~A1~~ ~~het~~ ~~exclusief~~ ~~genot~~ ~~heeft~~, ~~voorzien~~
8 ~~worden~~ ~~van~~ ~~een~~ ~~blijvend~~ ~~scherm~~ ~~in~~ ~~ondoorzichtig~~
9 ~~materiaal~~ ~~dat~~ ~~afscherming~~ ~~zal~~ ~~bieden~~ ~~van~~ ~~dit~~ ~~privatief~~
10 ~~ten~~ ~~aanzien~~ ~~van~~ ~~de~~ ~~eigendom~~ ~~van~~ ~~de~~ ~~aanpalende~~ ~~buur~~. ~~Dit~~
11 ~~wordt~~ ~~opgelegd~~ ~~als~~ ~~erfdienstbaarheid~~ ~~en~~ ~~zakelijk~~ ~~recht~~.
12 ~~De~~ ~~kosten~~ ~~van~~ ~~onderhoud~~ ~~en~~ ~~herstelling~~ ~~van~~ ~~dit~~
13 ~~scherm~~ ~~vallen~~ ~~ten~~ ~~laste~~ ~~van~~ ~~het~~ ~~appartement~~ ~~A1~~.

V. DE GARAGES

=====

De opritten voor de garages zullen onderhouden worden door de respektievelijke eigenaars van de achterliggende privatieven die er onmiddellijk langs bediend worden. Deze privatieven zullen ook de nodige zorg dragen voor de riooldeksels gelegen voor hun privatief en deze vervangen zo deze beschadigd of gebroken worden.

HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

SECTIE EEN: ALGEMENE UITEENZETTING:

Artikel één: statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom, die kunnen gewijzigd worden als voormeld. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

Artikel twee: zetel, vermogen, verhaal.

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van medeëigenaars van het gebouw te 8830 Hoogdele (Gits), gelegen op de hoek van de Nieuwplaats, aldaar genummerd 16-16A en de Heilige Sacramentstraat, aldaar genummerd 1 met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw.

Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft.

Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aangeplakt wordt aan het gebouw als hierna vermeld en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aangeeft en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

Deze aanplakking dient te gebeuren aan het venster naast de inkomdeur van het appartement nummer A2.

De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen



hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 9 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

SECTIE TWEE : REGELING EIGENDOMSRECHTEN IN HET GEBOUW

BEGINSELEN :

Voorbeschreven onroerende goederen bevatten privatieve delen of zaken waarop de eigenaar een privaat of uitsluitend eigendomsrecht heeft en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk volgens het hierna bepaalde aandeel.

Het gehele gebouw vertegenwoordigt tweeduizend honderd vijfenzeventig/ tweeduizend honderd vijfenzeventigsten (2.175/2.175sten) in de grond en tienduizend/ tienduizendsten (10.000/10.000sten) in zijn overige gemene delen.

Artikel drie : Begripsomschrijving privatieve en gemene delen - zakelijke rechten.

I. Algemeen - Zakelijk statuut.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van 577-2 paragraaf 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom.

De woongelegenheden, handelsruimte en garages waaruit het gebouw is samengesteld zijn vatbaar voor privatieve eigendom. In iedere woongelegenheid, handelsruimte en garage is begrepen, als bijzaak, een onverdeeld aandeel van de delen van het gebouw, bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van medeëigendom.

De uit onverdeeldheidstreding met betrekking tot de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen medeëigendom.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van deze privatieve eigendom, ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht, genomen of gevestigd op een privatieve eigendom, bezwaart van

Handwritten signature and blue circular stamp.



rechtswege het aandeel in de gemene delen welke van deze
privatieve eigendom afhangt.

II. Privatieve delen.

Ieder privatief bestaat uit de vormgevende delen van het
eigenlijke privatief met uitsluiting van de gemene delen en
bevat aldus ten titel van voorbeeld :

- a. de bekleding van de grond en de terrassen (parket,
plankenvloer, tegels, enzovoort)
- b. de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding.
- c. de medeëigendom van de muren welke een privatief scheiden
van de andere eigendommen, gemene of privatieve.
- d. de vensters en ramen met hun eventuele zonneluiken,
rolluiken of (en) afschermingen.
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en
hun bijhorigheden.
- f. de binnenleidingen die slechts dienen voor het privatief,
de verlenging van deze leidingen door de gemene delen of
andere privatieve delen tot aan de tellers en deze kwestieuze
tellers.
- g. de sanitaire installatie.
- h. de plafonds vastgehecht aan of aangebracht tegen de
gewelven of roosteringsen.
- i. de afschermingen en/of leuning van de balkons en
terrassen en de eventuele bergplaatsen op de terrassen.
- j. de brievenbus en eventuele boodschappenkast in de inkom.
- k. de elektriciteitsapparatuur, eventueel de parlofonie
en/of videofonie en de deuropener binnen elk privatief,
alsook de bel en de belknoppen aan de privatieve delen.

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnenin
de privatieven bevindt en ten uitsluitende dienste van hun
eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden
welke buiten de eigenlijke privatieven bestaan maar ten hunne
uitsluitende dienste zijn zoals :

- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers.

III. Gemene delen.

- A. De grond onderverdeeld in tweeduizend honderd

vijfenzeventigsten (2.175sten).

B. De overige gemene delen van het gebouw, onderverdeeld in tienduizendsten (10.000sten), voor zover deze voorzien zijn :

- a. de grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, enz.
- b. de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen.
- c. het betongeraamte, de vloerplaten en de afdekplaten.
- d. de kokers voor de verluchting, leidingen en rookafvoeren.
- e. de dakingen en hun goten.
- f. de afloopbuizen en de afvoerbuizen voor het regenwater, de regenwaterreservoir(s), ^{de} afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten en controleputten, de septische put, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief.

Door het feit dat elk privaatief afzonderlijk aangesloten is op het openbaar rioleringsnet, zullen deze privatieven zelf, op eigen kosten, instaan voor het onderhoud van het rioleringsnet, en dit zonedig ontstoppen, alsook voor het onderhoud van de syphonputten.

- g. de balkons en de terrassen, de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuninggen, de afschermingen van de terrassen, balkons en vensters, de eventuele zonnelluiken, rolluiken en (of) hun bijhorigheden, alsook de bevloeringen van de terrassen).

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de delen hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle delen welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

Artikel vier: Bijzondere voorwaarden nopens de privatieven.

I. Nummering van de privatieven.

V¹
De gemeente
on eigen
enf. waan van
het geest
be gekend
moet aan
het Privaatief
H¹ met
allens in te
Naam van
onder hand en
bevestiging

Handelsruimte

Voor wat de nummering van de handelsruimte betreft, wordt verwezen naar de beschrijving hiervoor.

Appartementen.

Voor wat de nummering van de appartementen betreft, wordt verwezen naar de beschrijving hiervoor.

Garages.

Wanneer men kijkt naar het gebouw vanaf de Heilige Sacramentstraat dan draagt de garage uiterst links het nummer G1 (één), de garage rechts ernaast het nummer G2 (twee).

II. Controle privatieven

De syndicus of zijn afgevaardigden mogen steeds de kelder, de garages, de handelsruimte of appartementen betreden ingeval van dringende herstellingen.

Voor zover de handelsruimte betrokken wordt door een instelling die speciaal dient beveiligd zoals bank, spaarkas, juwelenzaak, enzovoort, zal de syndicus het desbetreffende privaatief slechts kunnen betreden in aanwezigheid van een afgevaardigde van de betrokken instelling. Daartoe dient deze instelling de syndicus te voorzien van een lijst met crisisnummers die in noodgeval kunnen opgeroepen worden, dit alles in zover deze instelling zich verbindt alle schade te vergoeden die ontstaat door de laattijdige aanwezigheid van haar afgevaardigde.

III. Bestemming privatieven

Het is verboden de privatieven te bestemmen voor café, dansgelegenheid, private club.

Het is echter toegelaten in de privatieven eender welk vrij beroep uit te oefenen.

IV. Veranderingswerken aan de privatieve delen

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve eigendom binnen de perken

vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, doch niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privaatieven van andere eigenaars.

De inwendige herschikking zal geschieden onder toezicht en leiding van de architect van het gebouw en mits zijn geschreven goedkeuring, zo de werken de stabiliteit van het gebouw in gevaar kunnen brengen.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privaatieven zijn uitsluitend ten laste van diegene die de werken deed uitvoeren; hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfdertijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privaatieven gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

Artikel vijf : Bijzondere voorwaarden nopens de gemene delen.

Wijziging- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of geldig vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van de architekt van het gebouw. De kosten van de architekt zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privaatieve delen mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met vier/vijfden van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars. Deze meerderheid is aldus en onder andere vereist -voor wat betreft veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf, betreffende de inkomdeur van een privaatief (namelijk de deur welke het privaatief verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de eventuele



zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchtingsschouwen, kolommen enzovoort, tenzij mits het akkoord van de algemene vergadering met algemeenheid van stemmen.

SECTIE DRIE : BEHEER VAN HET GEBOUW

De vereniging van medeëigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus.

Artikel zes : algemene vergadering.

De algemene vergadering van alle eigenaars van de privatieven over het beheersrecht van het desbetreffende complex voor zover het gaat over gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sectie vier.

Artikel zeven : syndicus.

A. Duur van zijn mandaat.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

B. Bekendmaking van zijn benoeming.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus dient binnen de acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, te worden aangeplakt aan de ingang van het appartement nummer A2, namelijk aan het venster naast de ingangdeur van dit privatief.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het



register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

C. Opdracht syndicus.

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw ;
- 4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
- 5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
- 6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- 7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten;
- 8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
- 9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in hoofdstuk 4 - artikel 4;
- 10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na

de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

De kosten aan de syndicus verschuldigd voor het afleveren van een attest bevattende voormelde gegevens, zoals voorgeschreven door artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek, vallen ten laste van de verkoper van het betreffende privaatief.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens mededelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

D. Verantwoordelijkheid en vervanging syndicus.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij

met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van medeëigenaars, hetzij door de vereniging van medeëigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de medeëigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede medeëigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel acht : vergoeding syndicus.

De vergoedingen van de syndicus worden vastgesteld volgens de barema's van de C.I.B.. Daarnaast rekent de syndicus zijn werkingskosten (briefwisseling, telefoons, faxberichten, verplaatsingskosten, enzovoort) aan volgens kostennota's.

Artikel negen : onderhoud en herstellingen.

De syndicus is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, de herstellingen te doen uitvoeren welke dringend zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering.

a. Dringende herstellingen:

Aldus mogen de herstellingen van gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen aan elektrische leidingen, door de syndicus eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

b. Beslissing tot heropbouw en herstelling:

c. Andere werken:

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de bovenstaande regels.

27



onderhoudswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn.

Onderhouds- en schilderwerken aan de gemene delen alsook de schilderwerken aan privatieven ten laste van de collectiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van ramen, deuren, poorten en armweringen zal tijdig door of op kosten van iedere eigenaar uitgevoerd worden in de oorspronkelijke kleurschakering, tenzij anders beslist door de algemene vergadering.

Zo de algemene vergadering beslist de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen te laten reinigen door de zorgen van de syndicus op kosten van de collectiviteit, zal de syndicus de medeëigenaars verwittigen van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

Artikel tien : betwistingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen genomen moeten worden ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de syndicus ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Artikel elf : borgsommen.

Eventueel kan aan iedere nieuwe eigenaar gevraagd worden aan de syndicus een borgsom van twee frank (2,-) per tienduizendste deel in de gemene delen, verbonden aan zijn privaatief, niet geïndexeerd, te geven ten einde borg te staan voor zijn latere verplichtingen.

Deze borgsom zal op een geïndividualiseerde spaarrekening worden geplaatst met kapitalisatie der intresten in het voordeel van de eigenaar.

Deze borgsom wordt pas vrijgegeven na definitieve volledige afrekening met een maximum van één jaar na overdracht van het privaatief en mits de overnemer zelf zijn borgsom heeft gestort. Deze borgsom kan door de eigenaar niet gecompenseerd worden met rekeningen voor voorschotten, afrekeningen en reservefondsen.

Artikel twaalf : voorschotten.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het op gang brengen van de collectiviteit kan de verschijnster of de persoon door haar aangeduid als syndicus het bedrag vaststellen welke door iedere medeëigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

Bij de jaarlijkse algemene vergadering worden dan de voorschotten vastgesteld die door de syndicus voor het volgend boekjaar dienen opgevraagd te worden alsook de tijdstippen van betaling.

Een aanvullend voorschot kan gevraagd worden door de syndicus telkens de noodzaak zich voordoet.

Deze voorschotten vormen samen het werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven, zoals beheerskosten en kosten voor brand- en aanverwante verzekeringen.

Artikel dertien : afrekeningen.

De syndicus is gelast te verdelen tussen de medeëigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.

Minstens éénmaal per jaar, geeft de syndicus aan iedere eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene kosten.

Artikel veertien : reservefondsen.

Daarnaast kan de algemene vergadering beslissen dat er reservefondsen worden aangelegd voor op lange termijn voorzienbare uitgaven.

De beslissing daaromtrent wordt genomen met gewone meerderheid.

Bij overdracht van een privaatief kan de overdrager zijn aandeel in deze reservefondsen niet terugvorderen van de vereniging van medeëigenaars. Hij kan zijn aandeel terugvorderen van de nieuwe eigenaar.

Artikel vijftien : betalingsmodaliteiten.

De medeëigenaars zullen de door de syndicus opgevorderde bedragen betalen op eerste verzoek van de syndicus op de rekening door hem aangeduid.

De medeëigenaars die nalaten de gevraagde bedragen te storten zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest dienen te betalen gelijk aan de wettelijke rentevoet verhoogd met twee procentpunten tot de dag der werkelijke betaling.

De vereffening van deze bedragen mag echter in geen geval geschieden bij middel van compensatie met de borgsom en/of de reservefondsen, die steeds behouden dienen te blijven.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kostelozen titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd vóór de overdracht.

Aldus dienen overeenkomstig artikel 577-11 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, de volgende kosten betaald te worden door de nieuwe appartementseigenaar:

- kosten die het gevolg zijn van werken van behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, en waartoe de algemene vergadering beslist had voor de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

- kosten die het gevolg zijn van de verkrijging van nieuwe gemeenschappelijke gedeelten waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

- kosten die verschuldigd zijn tengevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De koper en verkoper van een privaatief kunnen onderling overeenkomen dat deze kosten zullen gedragen worden door de verkoper, maar deze onderlinge overeenkomst is niet tegenstelbaar aan de vereniging van medeëigenaars van het gebouw.

De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, vóór de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve:

- de borgsom waarvan hoger sprake, en dit onder de modaliteiten hoger bepaald

- het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgemaakt.

Bij iedere overdracht moet de identiteit van de nieuwe verkrijger, en dit binnen de veertien dagen na het verlijden van de notariële akte die de vervreemding vaststelt, bekendgemaakt worden aan de syndicus bij ter post aangetekend schrijven.

Artikel zestien: gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.

1. Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft de bedragen gevraagd door de syndicus te betalen, ondanks een herinneringsschrijven aan hem gericht bij aangetekende brief of bij drager, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen vermeld onder 2, hierna.

2. Tot inning van deze bedragen is de syndicus gerechtigd:

- a. de levering van water, gas en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.
- b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.
- c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden welke toekomen aan de medeëigenaar, welke in gebreke blijft. Te dien einde doet iedere medeëigenaar vanaf nu en voor alsdan onherroepelijk overdracht van zijn vorderingsrechten op de huurder, zowel wat de eigenlijke huur betreft als de in het huurkontraat vastgestelde provisie als tussenkomst in de algemene kosten van het gebouw, in voordeel van de syndicus, voor het geval die medeëigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekommt rechtsgeldig kwijting van de syndicus.
- d. te vorderen van ieder der medeëigenaars het aandeel van de in gebreke geblevene in de gemeenschappelijke kosten en zulks in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.

3. Alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege, zonder dat er een ingebrekestelling vereist is, intresten op ten belope van twee procentpunt boven de wettelijke rentevoet.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastge-

steld is de medeëigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advokaten door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen, welke tegen hem zouden uitgesproken worden. Deze forfaitaire som belooft steeds minstens vijftien procent van de gevorderde bedragen met een minimum van drieduizend frank.

Artikel zeventien : beheersafrekening.

De beheersafrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

De syndicus geeft mededeling ervan veertien dagen op voorhand; elke medeëigenaar heeft mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken



L493595

SECTIE VIER : ALGEMENE VERGADERINGEN

De beschikkingen welke thans volgen, regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering der medeëigenaars.

Alle eigenaars van een privaat van het gebouw vormen samen de algemene vergadering van het gebouw.

Artikel achttien: samenstelling van de vergadering.

De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle eigenaars, tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet.

Artikel negentien : statutaire algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering heeft van rechtswege plaats ieder jaar op dag, uur en plaats vastgesteld door de syndicus of deze die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de syndicus, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag. Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen worden:

- door de syndicus telkens als dit nodig is.
- op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Bovendien kan iedere medeëigenaar eveneens aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel twintig : bijeenroepingen.

De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekend schrijven of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezeld van aftekening op een bijzondere staat. De oproepingen geschieden ten minste veertien (14) vrije dagen op voorhand.

Ingeval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens acht (8) vrije dagen.

De syndicus dient aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de algemene vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

Artikel eenentwintig : dagorde.

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde. Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief; alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden, tenzij alle medeëigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel tweeëntwintig : beslissingsbevoegdheid en vertegenwoordiging.

Alle medeëigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering.

Indien de syndicus geen medeëigenaar is, is zijn stem slechts raadgevend.

Een medeëigenaar of een derde heeft het recht een eigenaar te vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er te stemmen in zijn plaats. Een eigenaar mag niet vertegenwoordigd worden door de syndicus.

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of het algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten van de dagorde, welke punten dienen

bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

Wanneer tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief in onverdeeldheid aan verschillende personen toebehoort, - de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht- of aan blote eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen allen, die zich voorafgaand tijdig als erfgenaam of rechtsopvolger hebben aangemeld bij de syndicus, moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering doch zij zullen één enkel onder hen dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht, onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar te maken aan de syndicus. Het uitoefenen van het stemrecht verbonden aan hun privaatief wordt geschorst tot na het vervullen van deze formaliteiten.

Artikel drieëntwintig : stemrecht.

Ieder medeëigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen van het gebouw.

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

Artikel vierentwintig : quorum van de vergadering.

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.

Opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen, dienen zij ten minste de helft van de aandelen in de gemene delen van het complex te bezitten.

2. Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemene delen waarvan zij houder zijn.

3. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan waarover de

andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

Artikel vijftientwintig : quorum van de vergadering.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van de wet, van de statuten van het gebouw of van het reglement van orde worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordig of vertegenwoordigde stemmen.

Aldus wordt met volstreckte meerderheid van stemmen beslist over:

- de benoeming van de syndicus;
- het ontslag van de syndicus;
- de toevoeging van een voorlopig syndicus;
- de bepaling van de wijze van vereffening en de aanwijzing van de vereffenaar.

Drie/vierden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier/ vijfden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

Wanneer volstreekte meerderheid (meer dan de helft) of gekwalificeerde meerderheid (drie/vierden of vier/vijfden) vereist is, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; dus de blanco-stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

Eenparigheid betekent eenparigheid van alle medeëigenaars: alle medeëigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel zesentwintig : leiding der vergadering.

De algemene vergadering stelt een voorzitter en twee bijzitters aan voor de termijn door haar zelf bepaald. Zij kunnen herkozen worden. Het aldus samengestelde bureau duidt zijn secretaris aan die, behoudens tegenstrijdige bepalingen, de syndicus is.

Artikel zevenentwintig : notulen der vergadering.

De beslissingen van de algemene vergadering worden door de syndicus opgetekend in een proces-verbaal, ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris.

De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren, bij ter post aangetekende brief.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

SECTIE VIJF : ALGEMENE LASTEN EN KOSTEN

Artikel achtentwintig : beginselen.

Onder algemene lasten en kosten dient onder meer verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk meubilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringspolissen, de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden.

Artikel negenentwintig: Verdeling algemene lasten en kosten.

1. Algemene regel : verdeling der lasten en kosten per aandeel :

In algemene regel worden de algemene kosten ten laste van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald, betaald en gedragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

Er zijn algemene lasten en kosten die verband houden met het gebouw zoals daar zijn :

1. De eigenaarsherstellingen aan de gemene delen van het gebouw.
2. De procedurekosten, kosten en erelonen van advokaten.
3. Het ereloon van de architect van het gebouw, wanneer beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
4. Alle door de syndicus namens de gemeenschap betaalde verzekeringspremies.
5. Alle kosten die verband houden met de reiniging, vervanging of herstelling van goten, afvoeren met uitzondering van de riolering en syphonputten.

2. Uitzonderingen : verdeling der lasten en kosten per

eigendom :

Ten titel van voorbeeld :

1. De vergoeding en kosten van de syndicus.
2. De kosten van de algemene vergaderingen.

3. Bijzondere voorwaarde :

De eigenaars van de gelijkvloerse privatieven dienen zelf in te staan voor het onderhouden, evenals het sneeuw- en ijsvrij houden, van de voetpaden palend aan hun privatief.

SECTIE ZES : BELASTINGEN.

Artikel dertig

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van het aandeel in de gemene delen van het gebouw, tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

SECTIE ZEVEN : VERZEKERINGEN.

Artikel eenendertig : collectieve verzekering.

Gans het gebouw, dus zowel privatieven als gemene delen zal verzekerd worden bij een en dezelfde maatschappij tegen brand, bliksem, storm- en waterschade, glasbraak, schade door gas of elektriciteit, geburenverhaal, verhaal van derden en verhaal tussen medeëigenaars onderling, kortom een verzekeringscontract dat globale dekking verleent, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

Een verzekering zal afgesloten worden om de verantwoordelijkheid te dekken wegens arbeidsongevallen welke kunnen overkomen aan het personeel in dienst met het oog op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen of aan de syndicus.

Alle premies hiervoor maken deel uit van de algemene kosten.

Alle medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringskontrakten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de syndicus of een door hem aangestelde persoon of vennootschap, namens de medeëigenaars, volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

Ieder medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringskontraakt.

De verkrijgers zijn gehouden de verzekeringskontrakten, afgesloten door de verschijnster of door bemiddeling van de syndicus voort te zetten en er hun aandeel in te dragen.

In deze polissen worden de private inboedels niet medeverzekerd.

Artikel tweeëndertig : bijpremies voor persoonlijke risico's.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten laste van de eigenaar van het betreffende privaatief.

Artikel drieëndertig : individuele bijverzekering.

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten. Zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen alleen deze eigenaars recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

Artikel vierendertig : inning schadevergoedingen.

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de syndicus in tegenwoordigheid van deze medeëigenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Er zal evenwel rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

Artikel vijfendertig : aanwending schadevergoedingen.

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden:

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk, dan zal de vergoeding gebruikt worden bij voorrang voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte, waarover beslist wordt door de algemene vergadering bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken, dan is de oplegten laste van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw. Is de vergoeding

hoger dan de kosten van instaatstelling, dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig, dan zal de vergoeding moeten aangewend worden tot wederopbouw van het goed, tenzij een algemene vergadering er anders over beslist, bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars van het gebouw, tegenwoordig of afwezig.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw en het zal opeisbaar zijn binnen de drie maand na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten verhoogd met 2 procentpunten beginnen te lopen.

De medeëigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht, dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeltheid een einde en de grond wordt bij licitatieverkoop te gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering zal verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw. De opbrengst van de licitatie van de grond zal verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in de grond.

SEKTIE 8: ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel zesendertig: obligaties

De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het oogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgelegd.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel zevenendertig: voortbestaan.

De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel achtendertig: vereffenaars.

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

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

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel negenendertig: sluiting vereffening.

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

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen,

waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars 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 medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtstvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

HOOFDSTUK III : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel één : quorum en quotum.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen als volgt :

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidig reglement dient meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. Opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen, dienen zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex te bezitten.

2. Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan zij houder zijn.

3. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

4. Huidig reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden mits goedkeuring van vier/vijfden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel twee : gebruik van de gemene delen.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen schaden.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen der vensters en dorpels, de gevels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

Bij het ter plaatse brengen van de meubelen in het appartement dient gebruik gemaakt van de modernste middelen, zodat geen schade aan het gebouw wordt berokkend.

Aldus is het verboden haken en beugels aan te brengen aan terrassen, balkons, dakranden en aan buizen en leidingen, zelfs gelegen binnen privatieven zoals kelders.

Artikel drie : huisdieren.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in hun privatieven honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid.

In geval de toelating ingetrokken wordt, zal het feit zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling inhouden die tot tweehonderd frank per dag kan bedragen in hoofde van de overtreder vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering. Het bedrag van deze boete zal ten goede komen aan de vereniging van de medeëigenaars, onverminderd de beslissing te nemen bij gewone meerderheid van de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij der Dierenbescherming.

Artikel vier : aanleg van voorraad.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen, ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis en afval moet in de eigen vuilbakken gestort worden.

Artikel vijf : algemeen uitzicht gebouw.

De algemene vergadering kan de medeëigenaars verplichten de ramen, welke uitgeven in de voor- of achtergevel, te voorzien van passende garnituren en er het model of de kleur van bepalen.

Artikel zes : publiciteit.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift - behoudens dat een eigendom te koop of te huur is - mag aangebracht worden op vensters.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep en bezoeken van de betrekker alsook het nummer van het privaatief.

Afwijkingen zijn evenwel toegestaan voor de handelsruimte, mits de publiciteitsinstallaties niet hinderen voor de bewoners van de verdiepingen, noch hoger aangebracht worden dan de vloer van de eerste verdieping en mits alle overheidsreglementen in verband daarmee gevolgd worden.

Artikel zeven : moraliteit en rust.

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het appartementsgebouw bewonen, burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord wordt door hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard ook te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder meebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudapparaten en/of verwarming is toegelaten.

Het is aan de eigenaars van de handelsruimte H1 toegelaten om onder meer motoren die een koelgroep aandrijven te installeren in de bergplaats op de eerste verdieping, die deel uitmaakt van dit privaatief H1.

Eventuele verbouwings- en verbeteringswerken dienen op voorhand medegedeeld per brief aan de syndicus en de gebruikers van het gebouw met vermelding van het tijdstip der werken. Er mogen geen werken uitgevoerd worden voor zeven uur 's morgens en na twintig uur 's avonds.

De elektrische apparaten moeten ongestoord zijn om ontvangst van radio of T.V. niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieven

er niet door gehinderd worden. Vanaf tien uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is storend lawaai volstrekt verboden. Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond appartementsgebouw.

Artikel acht : distributienetten en antennes.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hen rechtstreeks betaald. Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden gelegd moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de syndicus en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dienen alle bellen zodanig geplaatst te worden dat ze geen hinder meebrengen voor de andere bewoners.

In geen geval mogen antennes of dergelijke worden aangebracht zelfs niet op privédelen, tenzij mits uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering bij gewone meerderheid beslissend.

Ingeval een gemeenschappelijke antenne of versterker bestaat dient hij zich er op aan te sluiten en zal hij dienen tussen te komen in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud van deze toestellen, in evenredigheid met het aantal posten welke er op aangesloten zijn.

HOOFDSTUK IV : ALGEMEENHEDEN

Artikel één : subrogaties.

Het reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige en alle houders van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatief, en zal in zijn geheel ingelast worden in ieder akte van overdracht of aanwijzing van eigendom alsook in ieder akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van het gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, uit het reglement van orde en uit de beslissingen van de algemene vergaderingen; dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun huurders, gebruikers, rechtverkrijgers en erfgenamen ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel twee : meningsverschillen.

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere medeëigenaars en/of syndicus betreffende de interpretatie van het onroerend statuut en/of het reglement van medeëigendom en/of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan de Heer Vrederechter van het Kanton waar het appartementsgebouw gelegen is.

Artikel drie : wetgeving en verwijzingen.

De medeëigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

- a. de beschikkingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom;

wet waarnaar de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

Artikel vier : varia.

A. WOONSTKEUZE:

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig appartementsgebouw.

B. VERVREEMDING - VERHURING

1. Inlichtingen door de eigenaar.

Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Zoals voorzeggd moet bij iedere overdracht de identiteit van de nieuwe verkrijger, en dit binnen de veertien dagen na het verlijden van de notariële akte die de vervreemding vaststelt, bekendgemaakt worden aan de syndicus bij ter post aangetekend schrijven.

2. Inlichtingen en tegenstelbaarheid bij verhuring en dergelijke.

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene

vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vier dagen op voorhand.

Goedgekeurd de
doorhaling van
dertien lijnen
als nietig.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Hoogdele

Datum als hierboven.

En na voorlezing dezer akte aan de verschijnster, heeft deze, vertegenwoordigd als voormeld, samen met mij notaris deze akte getekend.

1000
Ontvangen
ROESLANE Boek 489
Blad 73 Vak 16
De Ontvanger, al

De Adj. Controleur

F. ALLOSSERY

INHOUD

HOOFDSTUK I: VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING -BASISAKTE

- A. Beschrijving eigendom.
- B. Oorsprong van eigendom.
- C. Besluit tot splitsing van eigendom - gevolgen.
- D. Basisplannen - bouwvergunning.
- E. Beschrijving van het gebouw.
 - I. Algemeen.
 - II. Beschrijving van de privatieve en de gemene delen.
- F. Bijzondere voorwaarden - erfdienstbaarheden.
 - I. Wijziging privatieven en gemene delen.
 - II. Zijgevels - mandeligheid.
 - III. Centrale verwarming, distributienetten en nutsleidingen.
 - IV. Terrassen.
 - V. Garages.

HOOFDSTUK II: REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

SECTIE EEN: ALGEMENE UITEENZETTING

- Artikel 1: statuten.
- Artikel 2: zetel, vermogen, verhaal.

SECTIE TWEE: REGELING EIGENDOMSRECHTEN IN HET GEBOUW.

- Artikel 3: Begripsomschrijving privatieve en gemene delen - zakelijke rechten.
- Artikel 4: Bijzondere voorwaarden nopens de privatieven.
- Artikel 5: Bijzondere voorwaarden nopens de gemene delen.

SECTIE DRIE: BEHEER VAN HET GEBOUW.

- Artikel 6: Algemene vergadering.
- Artikel 7: Syndicus.
- Artikel 8: Vergoeding syndicus.
- Artikel 9: Onderhoud en herstellingen.

Artikel 10: Betwistingen.
Artikel 11: Borgsommen.
Artikel 12: Voorschotten.
Artikel 13: Afrekeningen.
Artikel 14: Reservefondsen.
Artikel 15: Betalingsmodaliteiten.
Artikel 16: Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten.
Artikel 17: Beheersafrekening.

SECTIE VIER: ALGEMENE VERGADERINGEN.

Artikel 18: Samenstelling van de vergadering.
Artikel 19: Statutaire algemene vergadering.
Artikel 20: Bijeenroepingen.
Artikel 21: Dagorde.
Artikel 22: Beslissingsbevoegdheid en vertegenwoordiging.
Artikel 23: Stemrecht.
Artikel 24: Quotum van de vergadering.
Artikel 25: Quorum van de vergadering.
Artikel 26: Leiding der vergadering.
Artikel 27: Notulen der vergadering.

SECTIE VIJF: ALGEMENE LASTEN EN KOSTEN.

Artikel 28: Beginselen.
Artikel 29: Verdeling algemene lasten en kosten.

SECTIE ZES: BELASTINGEN.

Artikel 30.

SECTIE ZEVEN: VERZEKERINGEN.

Artikel 31: Collectieve verzekering.
Artikel 32: Bijpremies voor persoonlijke risico's.
Artikel 33: Individuele bijverzekeringen.
Artikel 34: Inning schadevergoedingen.
Artikel 35: Aanwending schadevergoedingen.

SECTIE ACHT: ONTBINDING EN VEREFFENING.

- Artikel 36: Obligaties.
- Artikel 37: Voortbestaan.
- Artikel 38: Vereffenaars.
- Artikel 39: Sluiting vereffening.

HOOFDSTUK III: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

- Artikel 1: Quorum en quotum.
- Artikel 2: Gebruik van de gemene delen.
- Artikel 3: Huisdieren.
- Artikel 4: Aanleg van voorraad.
- Artikel 5: Algemeen uitzicht gebouw.
- Artikel 6: Publiciteit.
- Artikel 7: Moraliteit en rust.
- Artikel 8: Distributienetten en antennes.

HOOFDSTUK IV: ALGEMEENHEDEN.

- Artikel 1: Subrogaties.
- Artikel 2: Meningsverschillen.
- Artikel 3: Wetgeving en verwijzingen.
- Artikel 4: Varia.
 - A. Woonstkeuze.
 - B. Vervreemding - verhuring.