

2000
Rep. Nr. 4016

**Statuten van het complex Residentie "ROYALE"
te RONSE, Viermaartlaan**

5

Ten jare tweeduizend.
Op elf mei.
Voor Mij, Meester **MARKEY Erwin**, Notaris te Ronse.

IS VERSCHENEN

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P & S", met zetel te 9500 Geraardsbergen, Majoor Van Lierdelaan 30, ingeschreven in het handelsregister van Oudenaarde onder nummer 41.041, en belasting over de toegevoegde waarde nummer BE 456.616.612.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Vanden Eycken Yves te Idegem op dertien december negentienhonderd vijftien, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd zesennegentig onder nummer 960105-546.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 12 van haar statuten door de Heer Schotte Philippe, zelfstandige, wonende te 9500 Geraardsbergen, Majoor Van Lierdelaan 30.

Handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder daartoe aangesteld bij voormelde oprichtingsakte, bekendgemaakt als voormeld.

Hierna genoemd "de verschijnster" of "de bouwheer".

WELKE VERSCHIJNSTER ONS VERZOEKT AKTE OP TE STELLEN VAN DE **STATUTEN VAN HET COMPLEX RESIDENTIE "ROYALE"**, HOUDENDE DE BASISAKTE EN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

B A S I S A K T E

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P & S" is eigenares van volgend onroerend goed :

STAD RONSE - TWEEDE AFDELING

Een perceel bouwgrond, Viermaartlaan, ten kadaster bekend sectie D nummers 852/X/2, 852/V/2, 852/W/2, 852/N/3, 852/D/3, 852/K/3 en 852/L/3, voor een oppervlakte volgens kadaster van éénendertig aren negenendertig centiaren en volgens titels van éénendertig aren vijfenveertig centiaren drieënnegentig vierkante decimeter.

Palende of gepaald hebbende aan : Vangerven-Boone Robert te Koksijde, Tordeur-Horlin Pol, Vanvossel-Ryckaert Jos, de vennootschap "Walinca", Fort-Van Hecke Remi, Depriester-Verschelden Augusta, Huylebroeck-Durant Gustaaf, Vandecatseye-Dekens Marc, Thomas Beatrijs en Goux-Mispreuve Rolande, allen te Ronse, en de Viermaartlaan.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

- Voorschreven kadastraal perceel nummer 852/X/2 behoort de verschijnster toe ingevolge aankoop jegens de consoorten Dedonder 1) Suzanne, zonder beroep, en 2) Andrée, docente,

eerste
blad

W308243



echtgenote Audenaerde André, beide te Lochristi, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op één september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op twintig september daarna boek 13367 nummer 6.

Dit kadastraal perceel behoorde oorspronkelijk toe aan Dedonder Alphonse, industrieel, en zijn echtgenote Henrist Olga, zonder beroep, samen te Ronse ingevolge aankoop jegens Cambier René, wisselagent te Ronse, bij akte verleden voor Notaris De Pratere Guillaume te Ronse op dertig december negentienhonderd zesenvestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op veertien februari negentienhonderd zevenenvestig boek 4452 nummer 15.

Dedonder Alphonse is overleden te Ronse op zesentwintig april negentienhonderd zeventig. Zijn nalatenschap is ingevolge zijn huwelijkscontract verleden voor Notaris Luycx Ferdinand te Ronse op zeven oktober negentienhonderd dertig en ingevolge zijn eigenhandig testament de dato vierentwintig september negentienhonderd vierenzestig, neergelegd onder de minuten van Notaris Vanimpe Jean te Ronse op achtentwintig mei negentienhonderd zeventig, geregistreerd, vervallen aan zijn overlevende echtgenote Henrist Olga voor de geheelheid vruchtgebruik, aan zijn dochter Dedonder Andrée voor twee/derden bloot-eigendom, en aan zijn dochter Dedonder Suzanne voor één/derde bloot-eigendom.

Henrist Olga is overleden te Ronse op negentien juni negentienhonderd vijftachtig. Haar nalatenschap is ingevolge de Wet vervallen aan haar twee dochters, Dedonder 1) Andrée, en 2) Suzanne, ieder voor de helft.

- Voorschreven kadastraal perceel nummer 852/V/2 behoort de verschijnster toe ingevolge aankoop jegens Verdonckt Cécile, gepensioneerde, echtgenote Vandamme Michel, te Ronse, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op één september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op twintig september daarna boek 13367 nummer 7.

Dit kadastraal perceel behoorde Verdonckt Cécile toe om het verkregen te hebben jegens Spiers Rachelle, zonder beroep te Ronse, bij akte schenking verleden voor Notaris Delouvroy Jacques te Ronse op dertig december negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op tien januari negentienhonderd vijfenzeventig boek 7941 nummer 4.

Dit kadastraal perceel behoorde Spiers Rachelle toe sedert meer dan dertig jaar voor heden.

- Voorschreven kadastraal perceel nummer 852/W/2 behoort de verschijnster toe ingevolge aankoop jegens Depriester Claire, zonder beroep, echtgenote Raes Etienne, te Ninove, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op één september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het

hypotheekkantoor te Oudenaarde op twintig september daarna boek 13367 nummer 8.

Dit kadastraal perceel behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan 1) Verschelden Armande, zonder beroep te Ronse, en 2) Verschelden Auguste, zonder beroep, weduwe Depriester Urbain, te Ronse.

Verschelden Armande is overleden op achtentwintig april negentienhonderd zesentachtig. Haar nalatenschap is vervallen aan 1) Verschelden Auguste, en 2) Depriester Claire, ieder voor de helft volle eigendom.

Verschelden Auguste is overleden op vijftwintig augustus negentienhonderd zevenennegentig. Haar nalatenschap is ingevolge de wet vervallen aan haar dochter, Depriester Claire.

- Voorschreven kadastraal perceel nummer 852/N/3 behoort de verschijnster toe ingevolge aankoop jegens Monie José, gepensioneerde te Ouffet, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op één september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op twintig september daarna boek 13367 nummer 9.

Dit kadastraal perceel behoorde oorspronkelijk toe aan Monie Adelin, bediende, en zijn echtgenote Dewolf Georgina, zonder beroep, samen te Ronse, ingevolge aankoop jegens a) Jouret Angèle, zonder beroep, weduwe Cambier Sidoine, te Sint-Pieters-Woluwe, en b) de consoorten Cambier, te weten, 1) Suzanne, zonder beroep, echtgenote Kenis Jacques, te Sint-Pieters-Woluwe, 2) Simonne, zonder beroep, echtgenote Koeckx Henri, te Sint-Pieters-Woluwe, en 3) Denise, zonder beroep, echtgenote Lahaye Jacques, te Ukkel, bij akte verleden voor Notaris Vanimpe Jean op vijf februari negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op zeventien februari daarna boek 5419 nummer 38.

Dewolf Georgina is overleden te Ronse op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig. Haar nalatenschap is ingevolge de wet vervallen aan haar overlevende echtgenoot Monie Adelin voor de helft vruchtgebruik en voor het overige aan haar zoon Monie José.

Monie Adelin is overleden te Liège op elf juli negentienhonderd negenentachtig. Zijn nalatenschap is ingevolge de wet vervallen aan zijn zoon Monie José, voor de geheelheid volle eigendom.

- Voorschreven kadastraal perceel nummer 852/D/3 behoort de verschijnster toe ingevolge aankoop jegens Cambier Simonne bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op één september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op twintig september daarna boek 13367 nummer 10.

Dit kadastraal perceel behoorde Cambier Simonne toe sedert meer dan dertig jaar voor heden.

- Voorschreven kadastraal perceel nummer 852/K/3 behoort

tweede
blad

W308242



de verschijnster toe ingevolge aankoop jegens Cambier Suzanne bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op één september negentienhonderd negenennegentig, bekrachtigd bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op negen september negentienhonderd negenennegentig, beide akten overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op twintig september daarna boek 13367 nummer 11.

Dit kadastraal perceel behoorde Cambier Suzanne toe sedert meer dan dertig jaar voor heden.

- Voorschreven kadastraal perceel nummer 852/L/3 behoort de verschijnster toe ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap "EURO SC" te Ronse bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op één september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op twintig september daarna boek 13367 nummer 12.

Dit kadastraal perceel behoorde de naamloze vennootschap "EURO SC" toe ingevolge inbreng van de bloot-eigendom door Van Impe Jean Patrick, bestuurder van vennootschappen te Ronse, en ingevolge inbreng van het vruchtgebruik door Verstichel Francisca, zonder beroep, weduwe Vanimpe Jean, te Knokke-Heist, bij akte verleden voor Notaris Tytgat Yves te Gent op vierentwintig juni negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op zesentwintig juni daarna boek 9939 nummer 8.

Dit kadastraal perceel behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan Vanimpe Jean, Notaris te Ronse.

Vanimpe Jean is overleden te Mondeville (Frankrijk) op achtentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig. Zijn nalatenschap is ingevolge zijn eigenhandig testament de dato zes oktober negentienhonderd tweeënvijftig, neergelegd onder de minuten van Notaris Wygaerts Joseph te Oudenaarde bij akte van negentien augustus negentienhonderd vijfenzeventig, vervallen aan zijn twee kinderen Van Impe 1) Jean Patrick, en 2) Monique, zonder beroep te Ukkel, onder voorbehoud van de geheelheid vruchtgebruik toekomstende aan zijn overlevende echtgenote, Verstichel Francisca.

Bij akte verleden voor Notaris Tytgat Yves op vijftien november negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op negen januari negentienhonderd zesentachtig boek 9865 nummer 14, werd voorschreven goed toebedeeld aan Van Impe Jean Patrick onder voorbehoud van het vruchtgebruik toebehorende aan Verstichel Francisca.

BODEMSANERINGSDECREET

De verschijnster verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in arti-

kel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De verschijnster legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de grond voorwerp van onderhavige akte, afgeleverd door de OVAM respectievelijk op negentien, tweeëntwintig en zesentwintig juni negentienhonderd negenennegentig. De inhoud van elk dezer attesten luidt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."

De verschijnster verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbependingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De toekomstige kopers nemen de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en de verschijnster zal hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

A) VERDELING IN FASES

De verschijnster verklaart dat zij op voorschreven grond op eigen risico en onder haar verantwoordelijkheid, een onroerend complex zal oprichten, volgens de voorwaarden hierna bepaald en volgens de plannen hierna vermeld.

Dit onroerend complex omvat :

- a) een hoofdgebouw, ingedeeld in drie fasen :
 - * welke eerste fase acht appartementen omvat;
 - * welke tweede fase acht appartementen omvat; en
 - * welke derde fase acht appartementen omvat;
- b) een bijgebouw en een parking, zijnde een vierde fase:
 - * welke vierentwintig garages en tien parkingen omvat.

De verschijnster behoudt zich het recht voor om de fasen van het complex te bouwen volgens eigen planning.

B) ALGEMEEN STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

De verschijnster heeft mij verzocht authentieke akte op te maken van haar wil om het haar hierboven beschreven goed en de op te richten gebouwen te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom overeenkomstig de Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, zijnde de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat het complex afgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit :

derde
blad

W 308241



- a) een privaatief deel;
- b) aandelen in de onderscheiden gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577-2 en volgens en behalve de beperkingen hierna.

Het complex zal als naam krijgen Residentie "ROYALE".

Onderhavige statuten leggen het statuut vast van het ganse complex en in het bijzonder de tabel van de grondaandelen.

Het onroerend complex zal bestaan uit een hoofdgebouw, ingedeeld in drie fasen, en uit een bijgebouw en parking, zijnde een vierde fase, onder voorbehoud van wat gemeenschappelijk is en van de erfdiensbaardheden in voor- of nadeel.

Inzake de gemeenschappelijke delen zal een onderscheid worden gemaakt tussen de bijzondere gemeenschappelijke delen en de algemene gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen van gans het complex vormt het geheel van de "algemene onverdeeldheid".

De algemene gemeenschappelijke delen voor de verschillende privaatieve kavels van ieder afzonderlijk deel van het complex, zullen toebehoren, in mede-eigendom of gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van de privaatieve kavels, elk voor hun aandeel in het geheel van het complex.

De verschillende fasen zullen elk afzonderlijke entiteiten vormen "bijzondere onverdeeldheid" genaamd.

De bijzondere gemeenschappelijke delen voor de verschillende privaatieve kavels van iedere fase zullen toebehoren, in mede-eigendom of gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van de privaatieve kavels van elke fase gezamenlijk, elk voor de fractie bepaald in de statuten van de betreffende fase.

De privaatieve delen zullen toebehoren aan verschillende eigenaars, ten titel van privaatieve of uitsluitende eigendom.

Ieder privaatief krijgt :

1) een aantal aandelen in de algemene onverdeeldheid van het complex, waaronder de grond;

2) een aantal aandelen in de bijzondere onverdeeldheid van de desbetreffende fase.

Onderhavige statuten vormen het geheel van akten en documenten die de juridische grondslag vormen van het complex.

De bepalingen van onderhavige statuten behoren tot het zakenrechtelijk statuut.

Zij verbinden al de eigenaars van onverdeelde delen in voorschreven goed evenals hun erfgenamen en rechtverkrijgenden te welken titel ook.

Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

Ingeval van vervreemding, zowel ten kosteloze als ten

bezwarende titel, zal de akte de verklaring inhouden dat de nieuwe eigenaar van een zakelijk recht op een gedeelte van het complex alle lasten, bedingen en voorwaarden van onderhavige statuten met aangehechte stukken kent en ervan een kopij ontvangen heeft en dat hij door het enkel feit van de ondertekening van de akte van vervreemding in de plaats gesteld is in al de rechten en verplichtingen die uit deze documenten voortspruiten.

Aangezien het gebouw in fasen zal worden opgericht, zullen voor elk nieuw op te richten fase van het complex afzonderlijke statuten worden opgesteld die het geheel van akten en documenten omvat die de juridische grondslag vormen van de splitsing van dat gebouw.

De statuten zullen de voorschriften van onderhavige statuten in alle opzichten moeten eerbiedigen, en zullen er één geheel mee vormen.

1) Wat betreft de grond :

In acht nemende dat het ganse complex bestemd is om één onafscheidbaar urbanistisch geheel te vormen en te blijven vormen, zal het terrein hiervoor beschreven dat tot grondoppervlak zal dienen voor gans het complex verdeeld worden tussen de mede-eigenaars van de ganse oppervlakte en wel volgens de verhoudingen toebedeeld als volgt.

De verdelingsleutel voor de fasen is als volgt :

* hoofdgebouw			
- voor fase één :	driehonderd	veertien/duizendsten	314/1.000sten
- voor fase twee :	driehonderd	veertien/duizendsten	314/1.000sten
- voor fase drie :	driehonderd	veertien/duizendsten	314/1.000sten
* bijgebouw en parking			
- voor fase vier :	achtenvijftig/duizendsten		58/1.000sten
TOTAAL :	duizend/duizendsten		1.000/1.000sten

2) Wat betreft de gebouwen :

Aangezien, evenwel, wat de bouwwerken betreft, het onlogisch zou zijn, het ganse complex als één mede-eigendom te beschouwen, zal iedere mede-eigenaar of groep mede-eigenaars van één fase uitsluitend eigenaar zijn van alle bouwwerken van de desbetreffende fase.

Dit houdt in dat iedere mede-eigenaar of groep mede-eigenaars van één van de fases een aantal quotiteiten bezit in de totale grond van het complex, terwijl diezelfde mede-eigenaar of groep van mede-eigenaars uitsluitend eigenaar zal of zullen zijn van de bouwwerken opgericht volgens het bijzonder onroerend statuut van de desbetreffende fase.

Iedere mede-eigenaar van een privaatief element doet afstand van zijn recht van natrekking op de fases op te richten op voorschreven grond, met uitzondering van de privaatieve ka-

vierde
blad

W308240



vel en medegaande aandelen in de bijzondere en algemene gemeenschappelijke delen waarvan hij eigenaar wordt.

Er wordt hier nadrukkelijk op gewezen dat ieder van de verkrijgers van de onderscheiden fasen niet kan eisen dat de bouwheer overgaat tot de uitvoering of afwerking van de andere voorziene fasen.

Evenmin zal de scheiding uit onverdeeltheid van de grond van het ganse complex kunnen gevraagd worden.

De uitvoering of afwerking van elk van de fasen is bijgevolg een zaak die uitsluitend de bouwheer aanbelangt.

Belanghebbenden in één van de fasen kunnen geen aanspraak maken op de verwezenlijking of voltooiing van de andere fasen.

C) REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de bijzondere en algemene gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het complex 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 ontvangsten;

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

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

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

D) REGLEMENT VAN ORDE

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het complex en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het complex. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het complex maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

E) GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

De verschijnster behoudt zich het recht voor het complex te voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen.

Zijn gemeenschappelijke delen van het complex, deze gedeelten die bestemd zijn tot gebruik van de verschillende fasen, of van sommige hiervan.

F) AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht :

1. de goedgekeurde plannen van het complex opgesteld door De Neve Geert, architect te Geraardsbergen (Onkerzele)

op negentwintig april negentienhonderd negenennegentig, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ronse op achtentwintig december negentienhonderd negenennegentig, genummerd en respectievelijk voorstellend :

- plan nummer 1/5 : inplanting en situatie, plans garage
- plan nummer 2/5 : funderingsplan en grondplan
- plan nummer 3/5 : verdieping één en twee
- plan nummer 4/5 : verdieping drie en vier
- plan nummer 5/5 : gevels en doorsnede

Deze plannen zijn aanwijzend. Een verschil van vijf procent (5 %) tussen de maten voorkomend op de plannen en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door partijen. Deze documenten vormen met onderhavige akte één geheel; zij moeten dus gelezen en geïnterpreteerd worden de ene in functie tot de andere.

2. het advies afgeleverd door de Brandweer van de Stad Ronse op één juli negentienhonderd negenennegentig met referentie 213/99 CB/RD.

3. de bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ronse op achtentwintig december negentienhonderd negenennegentig onder nummer 30042, referentie Stedenbouw LDZ/EF/8/45041/1971/2 de dato zeventien december negentienhonderd negenennegentig, met als voorwaarden :

"De voorwaarden gesteld in het advies van de Stad Ronse zijn in acht te nemen inzake :

- hoogte afzonderlijke garages
- pas van het niveau van de inkomdorpels
- aanleg van de buitenruimtes;

De werken maar aan te vangen nadat de lijnrichting ter plaatse is aangeduid door de zorgen van de technische dienst van de Stad Ronse...";

G) VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de verschijnster zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Zij verkrijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

H) WIJZIGING AAN BESTEK, PLANNEN, VOORBEHOUDEN RECHTEN EN DIVERSE BEPALINGEN

1) De samenstelling en de indeling van het hele complex hiervoor gegeven of op het plan voorkomend heeft slechts een indicatief karakter.

De verschijnster behoudt zich het recht voor deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, ondermeer om, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn, de schikking, de ligging, grootte en in-

vijfde
blad

W308239



deling van de delen van het complex te wijzigen.

2) De verschijnster behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen :

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek van de bouwkunst;

- of omdat de verschijnster meent dat door deze wijziging de gemeenschappelijke delen en/of de privaatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zou worden;

- of in de mate dat de verschijnster in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorzienene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

3) De verschijnster behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken op eigen initiatief onder de volgende voorwaarden :

a) alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen;

b) de administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten bindend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidige akte die ermede strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-geschreven.

4) De verschijnster verbindt zich ertoe de hiernavolgende wijzigingen uit te voeren voor de eigendomsoverdracht van het laatste privaatief deel dat aan de bouwheer toebehoort, indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren :

a) het oprichten van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan voorzien op de plannen gehecht aan de statuten van het complex;

b) het bijbouwen van een deel of van delen van het gebouw;

c) het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plannen, gehecht aan de statuten.

De supplementaire verdiepingen en bijgebouwde constructies zullen de uitsluitende eigendom van de verschijnster zijn en de verkrijgers doen van nu reeds voor in de toekomst onherroepelijk afstand van het eventueel recht van natrekking dat in hun voordeel zou kunnen bestaan;

d) het wijzigingen van de binnenindeling van de priva-

tieven;

e) het verenigen van twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkel privaatief;

f) het splitsen van een bestaand privaatief in verschillende privatieven;

g) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaatief of van een deel van plaatsen, bij een aanpalend privaatief of bij eender welk privaatief op hetzelfde of op een ander niveau;

h) het aanbrengen van de wijzigingen van de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten;

i) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privaatieve loten op de gelijkvloerse verdieping;

j) het omvormen van gemeenschappelijke delen tot privaatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemeenschappelijke lokalen, ruimten en installaties;

k) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;

l) de onderverdeling van het complex in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard.

Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven;

m) en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, van de verschijnster of van de geburen;

n) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke indeling.

5) Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen :

a) het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de diverse privaatieve loten, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen is voor vermeerdering of vermindering vatbaar; dit in verhouding tot het aantal privaatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling van de eenheden gediend hebben.

b) Ingeval er een wijziging zou doorgevoerd worden, zoals voorzien onder punt 4) e, f en g, van huidige afdeling, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan aan een ander privaatief lot gehecht wordt, of een privaatief lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van eenheden in de gemeenschappelijke delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de waardevermindering of -vermeerdering die de betrokken priva-

zesde
blad

W 308238



tieven zullen ondergaan hebben;

c) In alle andere gevallen behoort het alleen de bouwheer toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen;

d) Ingeval vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen kan een wijziging aan de verdeling van de gemeenschappelijke delen aangebracht worden, die berekend wordt in verhouding tot het aantal eenheden;

e) Ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan;

f) Ingeval de incorporatie van de gemeenschappelijke delen in privaatieve delen per incorporatie niet meer dan vijftig vierkante meter bedraagt, zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemeenschappelijke delen gebeuren.

In het omgekeerde geval geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel;

g) Onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het gebouw uitgevoerd zouden worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering van de werken en voor zover alle privaatieven verkocht zijn. Deze beslissing dient genomen te worden met eenparigheid van stemmen;

6) Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of op de privaatieve delen of er wijzigingen aanbrengen. Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aan- of bijgebouwd zou worden;

7) De verschijnster kan de haar in onderhavige akte toegekende en voorbehouden rechten aan derden overdragen mits kennisgeving van deze overdracht per aangetekend schrijven, gericht aan de syndicus of aan de vereniging van mede-eigenaars;

8) Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de privaatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars.

De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

Alle te nemen maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere gemeentelijke, Provinciale, Gewestelijke en Nationale Reglementen

vallen ten laste van eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars.

De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste;

9) Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn nooit in de prijs inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in het tussen de verschijnster en de koper ondertekende bestek;

10) De verschijnster komt niet tussen in de gemeenschappelijke kosten van de niet-verkochte privatieven, behalve wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering.

Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze privatieven niet gebruikt worden; dit is in tegenstelling met hetgeen eventueel vermeld is in het "Reglement van mede-eigendom" over de verdeling van de kosten;

11) Alle voorbehouden rechten zijn eeuwigdurend, tenzij hierboven een beperking in de tijd werd voorzien;

12) Waar hiervoor of hierna vermeld worden :

- het "complex", heeft dit betrekking op de volledige Residentie, zonder enig onderscheid (dus zowel omvattend gebouwen, groenvoorziening enzovoort);

- een "fase", heeft dit betrekking op één van de vier delen van het gebouw en het bijgebouw en parking;

- het "gebouw, bijgebouw en parking", heeft dit betrekking op de vier fasen gezamenlijk;

- de "algemene gemeenschappelijke delen", betreft dit de gemeenschappelijke delen die elk privaatief heeft in het volledige complex;

- de "bijzondere gemeenschappelijke delen", betreft dit de gemeenschappelijke delen van de betreffende fase waartoe het privaatief behoort;

- de "gemeenschappelijke delen", betreft dit zowel de algemene gemeenschappelijke delen als de bijzondere gemeenschappelijke delen.

De termen "delen" en "gedeelten" hebben dezelfde betekenis.

De termen "gemene" of "gemeenschappelijke" hebben dezelfde betekenis.

I) ERFDIENSTBAARHEDEN

De juridische verdeling van het onroerend complex mag niet schaden aan zijn eenheid noch aan het normaal genotsrecht van de eigenaars van de kavels en goed beheer en de vlotte werking van het ganse complex.

Met het oog hierop worden de delen van het complex ten kosteloze en wederkerige titel, bezwaard met al de erfdiensbaarheden, welke noodzakelijk of nuttig kunnen zijn.

Hetgeen voorafgaat geldt namelijk ondermeer :

1) voor uitzichten, die zouden kunnen bestaan vanuit een eigendom op een andere.

zevende
blad

W308237



2) voor de doorgang van alle mogelijke kanalisaties, buizen, leidingen enzovoort, nodig of nuttig in het complex.

Deze kanalisaties zullen aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de bouwheer.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventuele daartoe horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

3) voor het ter beschikking stellen aan nutsmaatschappijen van lokalen of delen van het complex, dienstig onder meer als gas- en elektriciteitscabine.

4) voor het recht van doorgang ten dienste van eigenaars, huurders, gebruikers van privatieven in het complex en alle andere personen teneinde hen toegang te verschaffen naar de privatieven en gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in deze akte.

5) voor alle erfdiensbaarheden, blijkend uit de plannen, hun uitvoering of het gebruik, welke zouden kunnen bestaan tussen privatieven en tussen deze laatsten en de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van privatieven zullen deze erfdiensbaarheden moeten gedogen zonder enig verhaal of schadevergoeding te kunnen eisen jegens wie ook.

De aanleg en/of het onderhoud van om het even welke leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig, zullen altijd moeten gedoogd worden, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.

Recht van door- en overgang

1) In functie van de te volgen weg die door de verschijnster zal gekozen, afgepaald en geregeld worden, zullen de garages en parkings voor alle rijtuigen die zij bergen, recht van doorgang hebben over gans het complex (vier fasen) om aan de Viermaartlaan te geraken, en omgekeerd, dit gratis en onvergeld en ten titel van erfdiensbaarheid. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de doorgang, worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van fase 4.

Deze erfdiensbaarheden ontstaan door het enkel feit van de vervreemding van een privaatief.

Behalve in het geval van overmacht of andere beschikking genomen door de verschijnster en behoorlijk aangeduid, behelst dit recht van doorgang niet dit van stationeren of stilhouden; het hoofdprincipe te dien opzichte zijnde de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis.

2) De verschijnster vestigt eeuwigdurende erfdiensbaarheden van doorgang voor technische tussenkomsten en onderhoudswerken op voorschreven goederen.

Zij moeten toegang verschaffen tot alle privatieven in het algemeen, tot alle garages, parkings, gebouwen, trappen, kokers, machinekamers.

Deze doorgangen moeten steeds toegankelijk gehouden worden.

3) De mede-eigenaars zullen toegang moeten verschaffen langs de gemeenschappelijke delen of eventueel langs hun private delen, om alle herstellingen, onderhoudswerken, veranderingen en nazichten toe te laten.

Dit geldt onder meer voor alle leidingen, buizen, verluchtingen, kokers, schouwen en geleidingen van elke aard, nodig tot de uitvoering, de afwerking, de herstelling, het onderhoud en het nazicht van hoger, lager of op hetzelfde niveau gelegen lokalen.

Dit geldt tevens voor herstellingen, onderhoud en reiniging van riolen en septische putten.

4) De verschijnster heeft steeds het recht om een recht van doorgang te voorzien naar aanpalende gebouwen of gronden.

5) Bovendien is er bepaald dat de verschijnster zich onvergeld het recht voorbehoudt tot bij de verkoop van het laatste privaatief van het complex, doch minstens tot bij de definitieve oplevering van het laatste privaatief van het complex :

- om kosteloos de doorgang alsmede alle overige bijzondere gemeenschappelijke delen en algemene gemeenschappelijke delen van de reeds ingebruik genomen fase(n) te gebruiken teneinde de voltooiing van de volgende fase(n) te kunnen realiseren;

- om voor haar vertegenwoordigers en voor elke persoon door haar aangeduid, zich te mogen begeven in de diverse fasen van het gebouw;

- om alle publiciteit aan te brengen die haar nuttig schijnt, zowel op de reeds opgerichte constructies als op de grond.

6) De koper of kandidaat-koper zal slechts toegang tot de bouwwerken krijgen indien hij vergezeld is door een afgevaardigde van de bouwheer, op afspraak en op eigen risico en gevaar, zonder dat hij enig verhaal zal kunnen uitoefenen tegen de mede-eigenaars, verschijnster, architect of aannemer, ingeval een ongeval zich voordoet tijdens dit bezoek.

Tuin en groen

Voor het volledig complex wordt één gemeenschappelijke speelweide en twaalf tuinzones voorzien, en dit volgens de eigen inzichten van de verschijnster, die er later het ge-notsrecht van kan toekennen aan één of meerdere mede-eigenaars van één of meerdere fasen.

Gemeenschappelijke ruimte

In het bijgebouw wordt een gemeenschappelijke ruimte voorzien, en dit volgens de eigen inzichten van de verschijnster.

Licht en lucht

Ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid zal de verschijnster in het door haar op te richten gebouw en bijge-

achtste
blad

W308236



bouw de nodige vensters mogen plaatsen om licht en lucht te nemen.

J) PRIVATIEVE DELEN

Zoals hoger vermeld wordt het op te richten gebouw, bijgebouw en parking ingedeeld in vier fasen :

- welke eerste fase acht appartementen omvat,
- welke tweede fase acht appartementen omvat,
- welke derde fase acht appartementen omvat, en
- welke vierde fase vierentwintig garages en tien parkings omvat.

Voor elke fase afzonderlijk zullen statuten worden opgesteld, waarin de betreffende particulieren nader zullen omschreven worden.

K) BEPALINGEN VAN TOEPASSING OP VERKOOP VAN PRIVATIEVE DELEN

Het complex heeft als bestemming de verkoop van de particuliere delen zoals deze hoger werden beschreven. Door het enkel feit van zijn aankoop verbindt de eigenaar er zichzelf, zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, toe om alle voorwaarden en bedingen van huidige akte, de statuten van de vier fasen, en het reglement van mede-eigendom te respecteren en te doen respecteren.

Bovenop de aankoop prijs en de aktekosten en honoraria verbonden aan de aankoopakte, zal elke koper een aandeel in de kosten van huidige akte en van de respectievelijke fase(n), te verhogen met de daarop verschuldigde Belasting over de Toegevoegde Waarde, betalen.

De kopers zullen, totdat de overeengekomen verkoopprijs volledig is betaald, het aangekochte goed niet kunnen vervreemden noch hypothekeren zonder de toestemming van verschijnster. Tot zekerheid en waarborg van de betaling van de verkoopprijs of van het saldo ervan, zal er een inschrijving van ambtswege kunnen genomen worden bij de overschrijving van een uitgifte van de verkoopakte. De verschijnster kan eveneens, volgens haar keuze, overgaan tot het nemen van een conventionele inschrijving tot zekerheid van zelfde bedragen, inschrijving die rang zal hebben vanaf haar datum van inschrijving. De verschijnster zal voormelde conventionele inschrijving kunnen nemen wanneer zij dit noodzakelijk acht. De kosten van de conventionele inschrijving zijn ten laste van de koper.

VOLMACHT

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze statuten en van de statuten van de respectievelijke fase(n), volmacht aan de verschijnster, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze

volmacht aan de verschijnster om, zo hij dit wenst, de eerste verzekeringspolissen die vereist zijn door de statuten af te sluiten.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de verschijnster om, zo hij dit wenst, onderhoudscontracten af te sluiten inzake de lasten waarvan sprake in artikels 39, 40 en 41 van het reglement van mede-eigendom.

Het gebouw, het bijgebouw en de parking wordt opgericht op en in het perceel grond hierboven beschreven.

Het opleggen van een achteruitbouwzone, de aanleg van wegenis of van groenzone, of om het even welke andere overweging door de verschijnster, kunnen de verschijnster ertoe verplichten of ertoe aanzetten ten overstaan van openbare overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte van de grond.

De toekomstige mede-eigenaars, door het enkel feit van hun verkrijging geven onherroepelijk volmacht aan de verschijnster, om, ten overstaan van voornoemde openbare overheden en de eigenaars van de aanpalende percelen, over te gaan tot de vervreemding, ruiling, het in huur geven of het vestigen van om het even welk zakelijk of verbindingsrecht op gezegd gedeelte grond.

Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kostenloze titel afgesloten worden.

Deze onherroepelijke volmacht houdt in dat de verschijnster alleen gerechtigd is om, in naam van de verkrijgers over te gaan tot de opmeting en de schatting van de grond in kwestie, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige akten te verlijden, alle stukken, plannen, lastenboeken en andere documenten te ondertekenen, alle prijzen te ontvangen en er geldige kwijting over te verlenen, alle volmachten te verlenen, met mogelijkheid van indeplaatsstelling, handlichting te geven van alle hypothecaire inschrijvingen, de Heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van het ambtshalve nemen van een inschrijving, en in het algemeen alles te doen wat nodig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

De verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging, aanvaarden dat alleen de verschijnster recht heeft op de prijs ten gevolge van de afstand van een gedeelte van de grond, op de huurgelden en op alle vergoedingen ten gevolge van de vestiging van een zakelijk recht of vorderingsrecht op bedoelde grond, zonder dat enige verrekening of vergoeding zou verschuldigd zijn aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven.

Huidig voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de verschijnster verantwoordelijk zou zijn voor of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, bescherming of aanleg van de grond.

negende
blad



W308235



De toekomstige mede-eigenaars geven tenslotte onherroepelijk volmacht aan de verschijnster om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie van de gemeenschappelijke delen, aan de erfdienstbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten, en geven eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling van de eenheden, of andere fracties in de gemeenschappelijke delen, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

De verkrijgers van de privatieve kavels geven onherroepelijk volmacht aan de verschijnster teneinde voor hen in hun naam, voor zover zulks nodig zou zijn, alle overeenkomsten te ondertekenen met betrekking tot de rechten welke de verschijnster zich blijkens onderhavige akte voorbehouden heeft.

Indien de openbare distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een elektriciteitscabine en/of gasomvormings- of verdelingspost, of in of op de eigendom een lokaal wenst te benutten, zal de verschijnster in haar naam en in naam van alle huidige en toekomstige eigenaars van kavels, ten welke titel ook, alle voorwaarden daartoe bedingen en alle mogelijke akten ondertekenen.

Alle huidige en toekomstige eigenaars geven haar daartoe onherroepelijk mandaat.

Het voormelde lokaal behoort alsdan tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw zonder dat de distributiemaatschappij moet tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot aankoop van welkdanig recht ook, zal de verschijnster in eigen voordeel de prijs daarvan ontvangen zonder vergoeding of verrekening met wie ook.

Deze onherroepelijke volmachten gelden tot bij de definitieve oplevering van alle algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen, doch minstens tot bij de notariële verkoop van het laatste privaatief dat aan de verschijnster toebehoort, en voor wat de hierboven vermelde voorbehouden rechten betreft, zolang de verschijnster zich op deze voorbehouden rechten kan beroepen.

Ingeval de verschijnster alle of een deel van voormelde voorbehouden rechten zou overdragen aan een derde, zal deze derde eveneens deze onherroepelijke volmachten kunnen inroepen voor wat betreft de ondertekening van alle overeenkomsten met betrekking tot de voorbehouden rechten, net zoals de verschijnster dit zou kunnen doen.

2) De verschijnster verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- De Heer SCHOTTE Willy, nijveraars, wonende te 9500 Geraardsbergen, Majoor Van Lierdelaan 30;

- Mevrouw SEVENOIS Anny, huisvrouw, echtgenote Schotte Willy, wonende te 9500 Geraardsbergen, Majoor Van Lierdelaan 30;

- Mejuffrouw VANDEWALLE Marleen, licentiate in het nota-

riaat, wonende te 8540 Deerlijk, Gaversstraat 104.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelast om voor haar en in haar naam :

Te verkopen en/of te verhuren, het geheel of een deel van de privatieve delen van het volledig complex, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen;

En dit 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 de lasthebber zal goedvinden.

Onderhavige statuten en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

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

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

Van de kopers, toewijzingen en andere, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

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

Te voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten,

tiende
blad

W308234



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

OVERGANGSBEPALING

De eerste syndicus zal door de verschijnster aangeduid worden. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

R E G L E M E N T V A N M E D E - E I G E N D O M

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het complex en van elke fase afzonderlijk.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom van het complex.

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 mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars.

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 voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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 mede-eigendom.

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het complex te Ronse, Viermaartlaan", "Residentie ROYALE", met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het complex.

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden cumulatief vervuld zijn :

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht

of de toekenning van tenminste één kavel;

- de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

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

Zoniet is de zetel van rechtswege in het complex gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van één van de fasen hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het complex de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van mede-eigenaars 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 complex.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van :

- iedere mede-eigenaar van het complex naar evenredigheid van zijn aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen, waar het beslissingen betreft inzake het complex;

- alle mede-eigenaars van de betreffende fase naar evenredigheid van hun aandeel in de bijzondere gemeenschappelijke delen, waar het beslissingen betreft inzake de betreffende fase.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4 : BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel.

Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier/vijfden van alle stemmen.

Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke delen mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

elfde
blad

Handwritten marks: a vertical line with a loop at the top and a stylized 'S' or 'Z' shape below it.

W 308233



Artikel 6 : BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE DELEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het complex of gebouw of fase in gevaar zou kunnen brengen.

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Artikel 7 : VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE DELEN

Iedere mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een privaatief mag dit verdelen in verschillende privaatieven, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen, en behoudens de rechten voorbehouden aan de bouwheer.

De privaatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen eenzelfde fase mogen samengevoegd worden in één enkele privaatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Iedere eigenaar mag in de gemeenschappelijke scheidingsmuren tussen twee fasen openingen maken teneinde de delen van een privaatief waarvan hij eigenaar is met aanpalende privaatieven te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw of bijgebouw.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren.

Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect 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 zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8 : STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht van het complex en van het gebouw en het bijgebouw, evenals aan de schildering van het gebouw en het bijgebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eige-

naars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangseuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de eventuele blinden en vensterluisken, de eventuele gordijnen en rolluisken, de eventuele zonnweringen, de leuningn, de balkons, de eventuele glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schilderling.

De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 9 : GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

De toevoer- en afvoerleidingen van nutsvoorzieningen, zoals onder meer water, elektriciteit, en andere, gelegen binnen een privaatief, mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars van betreffende fase, beslissend met een volstreckte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman.

De algemene vergadering van betreffende fase kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10 : LEIDINGEN EN INSTALLATIES DIENSTIG TOT PERSOONLIJK GEBRUIK

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve delen.

De bedradingen mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de bijzondere gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering van betreffende fase beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. In geen geval mogen de eigenaars op eigen kosten en risico een schotelantenne laten installeren op hun privaatieve delen inclusief de privaatieve terrassen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen.

De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden.

Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11 : GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

De appartementen mogen enkel bewoond worden door het

twaaifde
blad

↑
H

W308232



maximaal aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

De appartementen mogen ook gebruikt worden als kantoorruimte.

Er mogen eveneens handelsactiviteiten en vrije beroepen worden in uitgeoefend, in zover dit overeenstemt met de standing van het complex.

De uitoefening van het beroep mag geen uitzonderlijke hinder meebrengen voor de bewoners van de fase of van het gebouw.

Ingeval van uitzonderlijk verhoogd gebruik van de bijzondere gemeenschappelijke delen naar aanleiding van uitgeoefende handels- of beroepsactiviteit, mag de algemene vergadering van betreffende fase beslissen de aandelen van dit privaatief in de bijzondere gemeenschappelijke kosten te wijzigen.

Zijn echter uitdrukkelijk verboden : elke handel in dieren, horeca-uitbating, lunapark, begrafenisondernemer en rijwielenverhuring.

HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12 : ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

ALGEMENE VERGADERING

Artikel 13 : OMSCHRIJVING

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

Een afzonderlijke algemene vergadering per fase zal bestaan uit alle mede-eigenaars, die gerechtigd zijn in betreffende fase.

Artikel 14 : BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering van mede-eigenaars van het complex, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft.

Zijn van algemeen gemeenschappelijk belang voor alle mede-eigenaars van het hele complex, en aldus onderworpen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering :

1) al de delen van het terrein waarvan de uitsluitende eigendom niet behoort ingevolge hun bijzonder onroerend sta-tuut aan de eigenaars of mede-eigenaars van elk van de fasen van het complex;

2) al hetgeen het uitwendig aspect, de architectuur en het urbanisme van het volledig complex in zijn geheel be-schouwd, aanbelangt.

Artikel 15 : BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN

ELKE FASE

Voor zover het bijzondere gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van elke fase verzekerd door een algemene vergadering van mede-eigenaars van de betreffende fase, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft.

Zijn van bijzonder gemeenschappelijk belang voor alle mede-eigenaars van betreffende fase, en aldus onderworpen aan de bevoegdheid van hun algemene vergadering : alles inzake de hen betreffende fase, en hetgeen niet onderworpen is aan het gezag van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het complex.

Artikel 16 : DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

De algemene vergadering kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Artikel 17 : TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De syndicus roept jaarlijks opeenvolgend en in de volgorde zoals hierna bepaald, op de plaats die in de oproeping wordt vermeld, de algemene vergadering bijeen :

- van alle mede-eigenaars van het complex;
- van de mede-eigenaars van elke betreffende fase.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer of door de voorlopig aangestelde syndicus.

De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus van het complex, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Zolang niet alle fasen voltooid zijn, mag de syndicus van zodra dit hem nodig of gewenst lijkt, de algemene vergadering van mede-eigenaars van de reeds voltooide fasen bijeenroepen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar 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.

Artikel 18 : WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

dertiende
blad

W308231



De bijeenroepingen voor de algemene vergaderingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars.

Elke mede-eigenaar is verplicht binnen de veertien dagen zijn verandering van woonplaats, of zetel indien het een vennootschap betreft, mede te delen aan de syndicus.

Deze bijeenroepingen worden geldig verstuurd naar het door de syndicus laatst gekende adres van de eigenaars.

Indien een eigenaar nagelaten heeft een wijziging van adres of zetel tijdig aan de syndicus mede te delen, wordt een dergelijk bijeenroeping als rechtsgeldig aanzien.

Artikel 19 : AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Al de punten van de agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping.

Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden.

Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste vijftien dagen voor de vergadering bijeenkomt.

De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan de bewoners van een privaatief in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben.

Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 20 : LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering van het complex en van de algemene vergadering van de fase waartoe die kavel behoort, en neemt deel aan de betreffende beraadslagingen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars

als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders, wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blooteigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 21 : AANWEZIGHEIDSQUORUM

Elke algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen bezitten voor wat betreft het complex en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de bijzondere gemeenschappelijke delen bezitten inzake de hen betreffende fase.

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 mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De uitnodiging voor een hernieuwde algemene vergadering bepaalt dat het gaat om een vergadering in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd. De nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden in verband met de vereiste aantallen en zal daarom "aangetekend" aan de mede-eigenaars worden toegestuurd.

Artikel 22 : BUREAU VAN DE VERGADERING

De vergadering wordt voorgezeten én geleid door de syndicus. De algemene vergadering kan echter, zo daarvoor een bepaalde vergadering aanleiding toe bestaat, een andere voorzitter uit de aanwezige mede-eigenaars kiezen.

De voorzitter van de vergadering wordt bijgestaan door twee door de vergadering aangeduide stemopnemers. Zij zullen de getekende aanwezigheidslijst, evenals de erop genoteerde stemverrichtingen, voor akkoord bevestigen door hun handtekening.

Om de verhaalmogelijkheden van de mede-eigenaars niet te schaden, zullen de stemverrichtingen bij voorkeur schriftelijk geschieden en op de aanwezigheidslijst en/of een afzonderlijke lijst genoteerd worden.

Artikel 23 : STEMRECHT

Iedere mede-eigenaar van het complex beschikt over een aantal stemmen in de algemene vergadering van het complex,

veertiende
blad

W308230



dat overeenstemt met zijn aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex.

Iedere mede-eigenaar van een fase beschikt over een aantal stemmen in de algemene vergadering van zijn fase, dat overeenstemt met zijn aandeel in de bijzondere gemeenschappelijke delen van betreffende fase.

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

Artikel 24 : AANWEZIGHEIDSLIJST

Bij de aanvang van gelijk welke algemene vergadering wordt een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

De aanwezigheidslijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter.

Artikel 25 : VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstreekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

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 delen betreft;

b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, 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 mede-eigendom;

b) de wijziging van de bestemming van het gebouw, bijgebouw of parking of van een deel daarvan;

c) heropbouw van gebouw, bijgebouw of parking, of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeelte-

lijke 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 mede-eigenaars beslist over :

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

b) over de volledige heropbouw van het gebouw, bijgebouw of parking;

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Er kan evenwel op geen enkele wijze afbreuk gedaan worden aan de rechten welke de bouwheer zich in de statuten voorbehouden heeft, noch aan de volmachten welke in de basisakte aan de bouwheer toegekend werden.

Artikel 26 : REGISTER

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de betreffende voorzitter en na te zijn goedgekeurd door de betreffende algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst.

De syndicus deelt binnen veertien dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van hetzij het complex (indien het de algemene vergadering betreft van de mede-eigenaars van het complex), hetzij van de betreffende fase, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het origineel exemplaar wordt door de syndicus gearchiiveerd, samen met de uitnodigingsbrief, de aanwezigheidslijst, en de volmachten. Indien de notulen door een Notaris of gerechtsdeurwaarder opgesteld worden, bewaart de syndicus enkel een kopie daarvan.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 27 : TEGENSTELBAARHEID

Iedere beslissing van een algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen aan wie zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ééniieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan ééniieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits deze kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning

vijftiende
blad

zijn genomen, worden ter kennis van de verkrijger gebracht door degene die het recht of de toelating verleent op het tijdstip van het verlenen van het recht; hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inkijken.

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

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

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

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

Artikel 28 : MOGELIJKHEID VAN VERHAAL TEGEN DE BESLIS- SINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van hetzij het complex, hetzij de betreffende fase, te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben genomen van de beslissing op het tijdstip waarop ze door de betreffende algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de betreffende algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de betreffende algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

SYNDICUS

Artikel 29 : ALGEMENE OPDRACHT

De syndicus neemt het dagelijks beheer van het complex, van de verschillende fasen en van de vereniging van mede-eigenaars waar.

Artikel 30 : BENOEMING

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een

einde neemt bij respectievelijk de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars van het complex of bij de eerste algemene vergadering van de desbetreffende fasen.

Zodra de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars van het complex is bijeengekomen, is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Bij ontstentenis van benoeming door de eerste algemene vergadering van het complex, wordt de syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Mogen enkel als syndicus worden benoemd :

- ofwel één of meerdere van de mede-eigenaars;
- ofwel een erkend vastgoedmakelaar, zoals bedoeld in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars van het complex kan steeds de syndicus ontslaan.

Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde activiteiten.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen.

Artikel 31 : DUUR MANDAAT SYNDICUS

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 van het complex, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 32 : BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam 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 mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraad-

zestiende
blad

pleegd.

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

Artikel 33 : OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht :

1) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom 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 doen uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het complex en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

5) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

6) de vereniging van mede-eigenaars, 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 mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;

7) het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het complex, de diverse fasen, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

8) aan elke persoon, die het complex bewoont of een garage of parking gebruikt 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 artikel 54;

9) 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 delen, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de door vereniging van mede-eigenaars vaststaande ver-

schuldigde 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;

10) op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen 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 betreffende algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

Artikel 34 : REKENINGEN DOOR DE SYNDICUS OPGEMAAKT

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring van de betreffende algemene vergadering onderworpen.

Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd.

De syndicus deelt in bijlage van de uitnodiging tot de jaarlijkse statutaire vergadering het bedrag van de rekeningen mee, zowel wat betreft deze van het complex, als deze van de betreffende fase waarin ze een privaatief verworven hebben.

De voorzitter van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de betreffende fase of de raad van beheer indien er één is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken inzake de betreffende fase te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering van mede-eigenaars van betreffende fase en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 35 : 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 van het complex en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Daarop zal hij verplichtend een verzekeringspolis "Beeroepsaansprakelijkheid" onderschrijven, en te allen tijde het bewijs moeten voorleggen van de betaling van de vervallen premies.

Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte.

zeventiende
blad



Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars, bewoners en huurders.

De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

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 mede-eigenaar 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 mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36 : RECHTSVORDERINGEN

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

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikel 37 : SYNDICUSOVEREENKOMST

De aanstelling, de duur van de opdracht en het honorarium van de syndicus zullen, samen met de overnemingsmodaliteiten, de nodige volmachten, de dechargebepalingen, de verlengings- en ontslagregels, het onderwerp uitmaken van een geschreven overeenkomst tussen partijen.

RAAD VAN BEHEER

Artikel 38 : RAAD VAN BEHEER

1. Aan- en samenstelling raad van beheer

Alhoewel niet voorzien als orgaan van de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, voorziet artikel 577-7 § 1, ten eerste van het Burgerlijk Wetboek, in de mogelijkheid voor de algemene vergadering om, bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer te beslissen.

Mocht zij daarover opteren, dan zal zij, voor de tijd die zij bepaalt, een raad van beheer samenstellen, bestaande uit een voorzitter, bijgestaan door één bijzitter, zodat een mogelijke raad van beheer steeds uit minimum twee mede-eigenaars zal bestaan.

2. Bevoegdheden van de raad van beheer

De raad van beheer heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Voor zover ze werd opgericht, en met instemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van het complex en

de desbetreffende fase, zal de raad van beheer :

- de gesprekspartner zijn van de syndicus inzake het dagelijks beheer van het gebouw, bijgebouw en parking;
- de afrekeningen inzake de uitbatings-, verbruiks- en investeringskosten van de gemeenschap, aan de hand van de bewijskrachtige stukken nazien;
- de schriftelijke opmerkingen vanwege de mede-eigenaars in verband met eventuele onregelmatigheden die zij in de afrekeningen zouden vastgesteld hebben, voor onderzoek in ontvangst nemen;
- verslag uitbrengen aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars van het complex en van de desbetreffende fase in verband met de punten hiervoor en eventueel voorstellen formuleren;
- al dan niet instemmen met het voornemen van de syndicus om noodzakelijke, maar niet dringende, werken te laten uitvoeren;
- elke andere opdracht met goedkeuring van de algemene vergadering van het complex en de desbetreffende fase behartigen, voor een beperkte duur of voor een welomschreven doeleinde.

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 39 : SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN VAN HET COMPLEX

De algemene gemeenschappelijke lasten van het complex omvatten ondermeer, indien van toepassing en voor zover dergelijke installaties aanwezig zijn :

- aanleg, herstelling, wijziging en onderhoud van alle mogelijke nutsvoorzieningen dienstig voor het gebouw, bijgebouw en parking;
- aanleg, herstelling, wijziging en onderhoud van alle mogelijke afsluitingen, wegen en toegangen dienstig voor het gebouw, bijgebouw en parking;
- aankoop, verkoop, onderhoud, herstelling van alle mogelijke onderhoudsmachines, veiligheidsapparaten, beveiligingssystemen, uitrustingen in het algemeen dienstig voor het gebouw, bijgebouw en parking;
- de kosten van elektriciteit en stadswater voor de algemene gemeenschappelijke delen, alsmede de huur van de meters;
- remuneraties, bezoldigingen, sociale lasten, erelonen en emolumenten betaald aan derden voor prestaties uitgevoerd in het belang of voor rekening van het gebouw, bijgebouw, parking of complex;
- de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de doorgang en algemene elektriciteitscabine.

Deze opsomming geldt als voorbeeld en mag niet restrictief opgevat worden.

Artikel 40 : SAMENSTELLING VAN DE BIJZONDERE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN VAN ELKE FASE

achttiende
blad

De bijzondere gemeenschappelijke lasten van elke fase omvatten ondermeer :

1) alle kosten en lasten in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing in verband met de bijzondere gemeenschappelijke zaken van elke fase;

2) de aankoopkosten van materieel nodig tot het onderhoud van de bijzondere gemeenschappelijke delen van elke fase en de eventuele lasten en kosten voortspuitende uit de onderhoudsdienst;

3) de aankoop, onderhouds- en herstellingskosten en de vernieuwing van de bijzondere gemeenschappelijke mobiele voorwerpen van elke fase, waaronder inbegrepen de voorwerpen nodig of dienstig voor de brandveiligheid van het complex;

4) de kosten van nutsverbruik voor de bijzondere gemeenschappelijke delen van elke fase, alsmede de huur van de meters;

5) het ereloon van de architect van elke fase, wanneer op zijn diensten beroep wordt gedaan;

6) alle uitgaven nopens de lift (zonder onderscheid) en het stroomverbruik van de motoren van elke fase;

7) de premies van verzekeringspolissen van elke fase, welke in het algemeen belang werden afgesloten;

8) alle uitgaven nopens de terrassen zoals waterdichtheid, structuur, afsluitingen enzovoort, met uitzondering van de betegeling, bekleding en het genot welke privaat zijn.

9) alle uitgaven inzake de aanleg, beplanting, wijzigingen en onderhoud van de speelweide, tuinzones, perken, wandelpaden, zitbanken en alles wat over het algemeen de tuin aanbelangt;

10) alle uitgaven inzake de installatie, onderhoud en verbruik van de verlichting van de gemeenschappelijke speelweide en tuinzones van fase 4.

Artikel 41 : VERDELING GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De bouwheer bouwt de privatieven met het oog op de verkoop.

Zolang hij eigenaar is van de bouwwerken, zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet verkochte privatieven na de gemeenschappelijke kosten, behoudens voor wat betreft de betaling van zijn aandeel in de premies van verzekeringen.

Deze uitzondering geldt vanzelfsprekend slechts indien deze privatieven niet betrokken of verhuurd worden.

De aan de mede-eigendom verbonden algemene gemeenschappelijke lasten van het complex zoals deze in artikel 39 werden omschreven, worden gedragen door alle mede-eigenaars van het complex volgens het aantal quotiteiten dat elk bezit in zijn fase.

De aan de mede-eigendom verbonden bijzondere gemeenschappelijke lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de bijzondere gemeenschappelijke delen van elke fase worden gedragen door alle mede-eigenaars van de be-

treffende fase volgens hun quotiteiten in de bijzondere onverdeeldheid van de betreffende fase.

De aan de mede-eigendom en aan het exclusief genotsrecht inzake de terrassen verbonden lasten, dewelke tot de bijzondere gemeenschappelijke delen van een fase behoren, worden gedragen door alle mede-eigenaars van deze fase volgens hun quotiteiten in de bijzondere gemeenschappelijke delen in de betreffende fase.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt; evenals de berekening ervan te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het complex of aan de betreffende fase aangebrachte wijzigingen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 42 : INWERKINGTREDING VAN HET STELSEL VAN MEDE-EIGENDOM WAT BETREFT DE ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN VAN HET COMPLEX

Het aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex bepaalt de bedragen van elke afzonderlijke fase in de algemene gemeenschappelijke kosten.

Van zodra een afzonderlijke entiteit geheel of gedeeltelijk in gebruik werd genomen, dient het bij te dragen in de algemene gemeenschappelijke kosten van het complex en wijzigt daardoor het proportioneel aandeel van de andere entiteiten dewelke wel reeds in gebruik zijn genomen.

Zolang niet alle fases van het complex in gebruik zijn genomen, zullen de algemene gemeenschappelijke delen uitgedrukt worden in het totaal van de algemene gemeenschappelijke delen van de in gebruik genomen fasen.

Van zodra een volgende fase van het complex in gebruik wordt genomen, zullen de algemene gemeenschappelijke delen van de reeds in gebruik genomen fasen van het complex, samen met die van de volgende in gebruik genomen fase, uitgedrukt worden in een waarde dewelke de som is van de algemene gemeenschappelijke delen van de vorige in gebruik genomen fase en de algemene gemeenschappelijke delen van de volgende in gebruik genomen fase.

Artikel 43 : INWERKINGTREDING VAN HET STELSEL VAN MEDE-EIGENDOM WAT BETREFT DE BIJZONDERE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN VAN ELK VAN DE FASES

Alle mede-eigenaars, zonder uitzondering, zelfs zij wier privaatief lot nog niet zou voltooid of bewoond zijn, ongeacht

negentiende
blad

welke de reden hiervan is, dienen de bijzondere gemeenschappelijke lasten overeenkomstig bovenstaande artikelen, te dragen vanaf de gehele of gedeeltelijke ingebruikname van de bijzondere gemeenschappelijke delen en de algemene gemeenschappelijke delen waartoe het privaatief behoort.

Artikel 44 : MAATREGELLEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, zowel inzake het complex als inzake de diverse fases.

Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken.

De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen.

Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 35.

Artikel 45 : BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het complex of één van de fases in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 46 : ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke delen, beslist de algemene vergadering van het complex met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de bijzondere gemeenschappelijke delen, beslist de algemene vergadering van de mede-eigenaars van betreffende fasen met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering 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 algemene en/of bijzondere gemeenschappelijke delen.

Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de algemene en/of bijzondere gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen daartegen verzet.

Artikel 47 : TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun privaatieven voor elk herstellen of kuisen van de gemeenschappelijke delen.

Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties.

Ingeval van een scheur, barst, lek of een ander voorval in een installatie of aan het gebouw of bijgebouw, die be-

langrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw, bijgebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een privaatief dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar van zelfde fase, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten privaatief, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van een privaatief voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het privaatief te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 48 : BELASTINGEN

De belastingen welke op het complex zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de algemene gemeenschappelijke gedeelten van het complex, zoals bepaald in de derde alinea van artikel 41, tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

De belastingen welke op de verschillende fases zullen gevestigd worden, zullen door de mede-eigenaars van de betreffende fase gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van de betreffende fase, zoals bepaald in de vierde alinea van artikel 41, tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 49 : AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspuitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke delen betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar.

Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor

twintigste
blad

alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 50 : UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemeenschappelijke rekening uit hoofde van gemeenschappelijke delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 51 : WERK- EN RESERVEKAPITAAL

WERKKAPITAAL

Een maandelijks of driemaandelijks provisie, afhankelijk van de besluiten van de algemene vergadering, zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven van het complex en de diverse fases, zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke delen, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag van deze provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de mede-eigenaars, zowel van het complex als van de diverse fases, en dit voor een periode van twaalf maanden.

Zij zal moeten betaald worden door middel van een bestendige betalingsopdracht op de rekening van de "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie "ROYALE" te Ronse, Viermaartlaan, vóór de tiende dag van elke maand/kwartaal.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies.

De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan Belasting over Toegevoegde Waarde.

RESERVEKAPITAAL

Elke algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap waarop zij betrekking heeft, tenzij zij bij drie/vierden meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 52 : MAATREGELEN BIJ WANBETALING

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de gezegde termijn van dertig dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidsintrest betalen van één procent (1 %) per begonnen maand te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen.

Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief, hem

door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van tien procent (10 %) van het verschuldigd bedrag.

Deze schadevergoedingen zullen ofwel gevoegd worden bij en deel uitmaken van het "reservekapitaal" ofwel gecrediteerd worden aan de vereniging van mede-eigenaars via de gebruikelijke rekeningen.

De ingebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hierboven gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars aan de syndicus bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

De syndicus kan zelf, of via een door hem aangewezen bankinstelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus gegeven door ieder van de mede-eigenaars. De huurder wordt in dit geval rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend door de syndicus.

De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de ingebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 53 : INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar 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 complex, van het reglement van orde van het complex, van de statuten van de betreffende fase, van het reglement van orde van betreffende fase, en van het register met de beslissingen van de algemene vergaderingen en van de plaats waar deze kunnen worden ingekeken.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

In voorgaande geval is de mede-eigenaar steeds verplicht onmiddellijk de syndicus in te lichten van deze vervreemding of dit toestaan van een zakelijk of persoonlijk recht.

Artikel 54 : VERVREEMDING : REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

1) Van iedere overdracht van privaatief wegens overliden moet door de verkrijgers binnen de twee maand na het overliden

eenentwintigste
blad

den kennis worden gegeven aan de syndicus door middel van een door de Notaris-vereffenaar afgeleverd attest.

Houdt de onverdeeldheid van het privaatief op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dan dient binnen de maand de syndicus hiervan in kennis te worden gesteld bij wijze van een door de Notaris-vereffenaar opgestelde verklaring inhoudende de naam, voornamen, beroep en domicilie van de nieuwe eigenaar, datum van overdracht en van ingenottreding.

Voorafgaande beschikking is eveneens van toepassing bij overdracht wegens een bijzonder legaat.

2) Ingeval van vervreemding onder de levenden ten bezwarende titel of om niet, deelt de syndicus bovendien op verzoek van de Notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving.

Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Zijn aandeel in het reservekapitaal zowel van het complex als van de desbetreffende fase, blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.

Privatieve kosten ten gevolge van de verkoop van een kavel:

Ingevolge artikel 577-11 § 1 van de nieuwe Wet op de mede-eigendom is de syndicus gehouden de voorziene inlichtingen over te maken aan de Notaris bij eigendomsoverdracht van een kavel.

De daaraan verbonden kosten voor de syndicus vallen ten laste van de koper als een privatieve kost en zullen opgevraagd worden door tussenkomst van de instrumenterende Notaris bij het verlijden van de akte.

Als echter na het verstrekken van deze inlichtingen de verkoop niet doorgaat, dan zijn diezelfde daaraan verbonden kosten ten laste van de kandidaat-verkoper en als privatieve kost aan te rekenen in de eerstvolgende afrekening.

Het is een eigenaar/verkoper verboden zijn rechten op het werkkapitaal aan de nieuwe eigenaar over te dragen. Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht vooraf en schriftelijk bekomen dient te worden.

Artikel 55 : INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING, GEBRUIK, GENOT 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 complex of het gebouw bewoont of een garage of een parking huurt, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen 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 mede-eigenaars.

Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste vijftien dagen voor de betreffende algemene vergadering bijeenkomt.

De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 46 : AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de algemene en bijzondere gemeenschappelijke zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ont-

tweeëntwintigste
blad

ploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars, bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij.

De syndicus of de bouwheer ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging.

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis voor het complex afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het complex en zijn bijhorendheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

De premies van voormelde verzekeringen zullen algemene gemeenschappelijke lasten uitmaken indien het het complex betreft, en zullen verdeeld worden door de syndicus volgens de algemene gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom, zoals bepaald in 41 § 3.

De premies van voormelde verzekeringen zullen bijzondere gemeenschappelijke lasten uitmaken indien het de verschillende fases betreft, en zullen worden verdeeld door de syndicus volgens de bijzondere gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom, zoals bepaald in artikel 41 § 4.

Private verzekering :

Iedere gebruiker van het gebouw of bijgebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand, en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken, inzake de inboedel die zich in de door hem betrokken kavel bevindt en de aangebrachte verfraaiingswerken.

Het staat de eigenaars die de afgesloten verzekeringspolissen ontoereikend zouden achten vrij, op eigen kosten en bij dezelfde verzekeringsmaatschappij, aanvullende verzekeringen af te sluiten; deze aanvullende verzekeringen kunnen zowel de verzekerde bedragen als de verzekerde risico's betreffen. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars aanspraak kunnen maken op de schadevergoedingen, die wegens hun aanvullende verzekering zouden worden uitgekeerd.

Artikel 57 : VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in

dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 58 : AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de desbetreffende algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de desbetreffende algemene vergadering van mede-eigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van goederen die tot het complex behoren, worden de vergoedingen die in de plaats komen van de vernietigde goederen bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van goederen dewelke tot een fase behoren, worden de vergoedingen die in de plaats komen van de vernietigde goederen bij voorrang aangewend voor de heropbouw en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van betreffende fase, met de vereiste meerderheden.

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

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke delen heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve delen die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve delen.

Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve delen dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars overeenkomstig hun algemene gemeenschappelijke delen zoals bepaald in artikel 41 § 3 indien het het complex betreft en overeenkomstig hun bijzondere gemeenschappelijke delen zoals bepaald in artikel 41 § 4 indien het een fase betreft.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot ver-

drieëntwintigste
blad

goeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet.

Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 59 : ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars van het complex kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 60 : VOORTBESTAAN

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.

Artikel 61 : VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten van het complex of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars van het complex 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 betreffende artikelen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 62 : AFSLUITING 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 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.

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

Artikel 64 : ALGEMENE BEPALINGEN

Voor al wat niet uitdrukkelijk in dit reglement van mede-eigendom voorzien is, wordt verwezen naar de wettelijke bepalingen terzake.

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom worden als niet geschreven aanzien indien zij tegenstrijdig zouden zijn met deze dwingende wettelijke bepalingen.

R E G L E M E N T V A N O R D E

Er wordt door de verschijnster overgegaan tot het opmaken van een reglement van orde :

Artikel 1 - Algemeenheden

Er wordt onder alle mede-eigenaars een reglement van orde vastgelegd, verplichtend voor hen, hun rechthebbenden en rechtsopvolgers.

Dit reglement kan gewijzigd worden door de algemene vergadering mits een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen.

De wijzigingen zullen op hun datum vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een register ingeschreven worden, welke wordt bijgehouden door de syndicus, en welke het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde en de wijzigingen ervan omvat. Een afschrift ervan zal steeds ter beschikking zijn van alle belanghebbende mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbenden vestigen op het bestaan van dit register en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit dat hij eigenaar, huurder of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit register. Zowel hijzelf als zijn rechtsopvolgers en rechthebbenden zijn gehouden zich ernaar te schikken.

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars, gebruikers en bewoners zullen aan de ramen, deuren, buitenmuren, poorten, gangen, op de balkons of terrassen, in de inkomhal of waar ook, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of op hangen. Het is ten strengste verboden antennes of schotelantennes te plaatsen zowel op het dak als op de terrassen.

Zijn echter wel toegelaten panelen of aanplakbrieven betreffende verhuring of verkoop van een privaatief. De plaats en afmeting van deze panelen of aanplakbrieven wordt door de

vierentwintigste
blad

syndicus bepaald.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt. Aan de algemene inkom van de desbetreffende fase mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de bouwheer of de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam en beroep van de bewoner, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom van de desbetreffende fase beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het nummer van het privaatief. Ook hier kan de bouwheer of de algemene vergadering het model bepalen.

Een éénvormigheid (kleur en model) in de keuze van de gordijnen, overgordijnen of zonneweringen zichtbaar van buitenuit zal door de bouwheer of bij gebreke daarvan door de algemene vergadering, opgelegd worden voor de privaatieven.

Artikel 3 - Rust

De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhal, trappen, gangen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst worden of gehangen. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, moto's, scooters, kindervagens, speelgoed, in de ruimste zin van het woord.

Het is ten strengste verboden in de gangen of in de traphal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, karton, kisten, enzovoort). In de gangen en op de terrassen, speelweide en tuinzones mag niets geplaatst worden dat onwelriekend is of andere bewoners zou storen. De gebruikers en bewoners zullen er zorg voor dragen dat zich in de garages geen voorwerpen of eetwaren zouden bevinden in staat van ontbinding.

De mede-eigenaars, gebruikers of bewoners blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Het is verboden in de privaatieven gevaarlijke, ongezonde, hinderlijke of onwelriekende stoffen binnen te brengen. Er mag geen bewaarplaats zijn van ontvlambare stoffen zonder toestemming van de algemene vergadering. Diegene die dergelijke bewaarplaats toch wenst te vestigen dient daarvan de kosten van de extra-verzekering te dragen.

In de gangen, op de trappen, op terrassen, op de doorgang, de speelweide en de tuinzones mag geen enkel huishoudelijk werk worden verricht zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledij, meubels of het poetsen van schoenen, enzovoort.

De mede-eigenaars, gebruikers of bewoners zijn verplicht de warmteregelaar in hun privaatieven zo in te stellen dat de temperatuur in hun privaatieven nooit lager is dan tien graden Celsius wat ook de buitentemperatuur weze. Tekortkoming aan deze verplichting brengt verantwoordelijkheid mee voor de na-

delige gevolgen in andere privatieven aan privé-gedeelten, of aan de gemeenschappelijke installaties.

Artikel 4 - Garages

Het gebruik van de garages wordt verder beheerst door de volgende bepalingen :

Het is ten strengste verboden :

- er benzine, olie of ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken, behoudens de normale voorraad in de tank van de wagen zelf;
- de mede-eigenaars of gebruikers zijn verplicht hun garage in onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij ontstentenis hiervan zal de syndicus deze doen reinigen op kosten van de ingebreke blijvende mede-eigenaar of gebruiker;
- binnen het bijgebouw gebruik te maken van akoestische verwittigingssystemen;
- de motoren nutteloos te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen;
- ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden;
- de garages mogen niet als werkplaats gebruikt worden.

Artikel 5 - Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het complex enkel gedoogd in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaaï, reuk of anderszins) en zij aan de leiband lopen.

Ingeval van stoornis zal de syndicus bij eenvoudige meerderheid mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten. Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering van het complex of de desbetreffende fase zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen waarvan het bedrag souverein door de syndicus wordt vastgesteld, eventueel verhoogd. De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in mindering van de uitgaven worden gebracht, dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

Artikel 6 - Welvoeglijkheid

De mede-eigenaars, hun huurders, werknemers en bewoners van het gebouw zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze en ervan genieten als "een goed huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun handelingen, deze van hun gezin, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio, televisie, platenspeler, compact-diskspeler, cassette recorder, enzovoort, is toegelaten, doch op uitdrukkelijke voorwaarde de

vijfentwintigste
blad

werking van deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw en bijgebouw niet storen. Tussen tweeëntwintig uur en zeven uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere gebruikers en bewoners.

Indien in het gebouw of bijgebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Alle elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- of gasleverende maatschappij.

Geen enkele motor mag in het gebouw of bijgebouw geplaatst worden, ter uitzondering van degene die de liften aandrijven, of de motoren van huishoudelijke apparaten of apparaten bestemd voor het gebruik van het desbetreffende privaatief.

Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus die hieromtrent een bijzonder reglement kan opstellen.

In het bijgebouw is een ruimte voorzien voor het plaatsen van de afvalcontainers. De gebruikers en bewoners van de privatieven verbinden zich er toe alle huisafval, verpakt, in de containers te deponeren.

Artikel 7 - Bewoning

Al de privatieven van de residentie hebben een zuiver residentieel karakter. De privatieven zijn bestemd voor bewoning behoudens hetgeen hieromtrent bepaald is in de statuten.

Artikel 8 - Verhuring

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het privaatief burgerlijk en eerzaam te bewonen met de zorgen van "een goed huisvader", alles overeenkomstig onderhavig reglement waarvan zij verklaren kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Ingeval om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Daarenboven zijn de verhuringen onderworpen aan de volgende voorwaarden :

1) De privatieven mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen, vennootschappen of verenigingen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of overdracht van huur;

2) Het verhuren van gedeelten van privatieven is verboden.

3) De eigenaars dienen de huurders de verplichting op te leggen zich behoorlijk te verzekeren tegen het huurdersrisico evenals hun verantwoordelijkheid ten overstaan van mede-

eigenaars van het gebouw, bijgebouw, en de geburen;

4) De eigenaars dienen een kopij van de huurovereenkomsten betreffende hun eigendom over te maken aan de syndicus;

5) De syndicus zal de huurders op de hoogte brengen van de wijzigingen aan onderhavig reglement alsook van de beslissingen van de desbetreffende algemene vergadering die voor hen van belang zijn, dit alles overeenkomstig artikel 577-10 § 4 van het Burgerlijk Wetboek;

6) Bij overtreding van onderhavig reglement of van de statuten door de huurder, onderhuurder, diegene aan wie de huur werd overgedragen of door gelijk welke gebruiker, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging van de syndicus, de verbreking van de huurovereenkomst vragen of een einde stellen aan het gebruik.

Artikel 9 - Bijzondere erfdienstbaarheid

Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, terrassen, gevels, enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair naar en van de verschillende privatieven. Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt steeds onder de volledige verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren. Alle schade veroorzaakt door de opdrachtgever zal op zijn kosten dienen hersteld te worden.

Ieder privaatief zal ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilaire voorwerpen opgetrokken of neergelaten worden, en toegang zal moeten gegeven worden door privatieven tot de terrassen in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van gezegde meubels en mobilaire voorwerpen. De syndicus dient voorafgaandelijk verwittigd te worden.

Artikel 10 - Onderhoud

De wijze van onderhoud (schoonhouden) van de algemene gemeenschappelijke delen van het complex zal door de algemene vergadering van het complex, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden. De wijze van onderhoud (schoonhouden) van de bijzondere gemeenschappelijke delen van de fasen zal door de algemene vergadering van de desbetreffende fasen, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

Het zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

De schilderwerken aan de algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen, zowel buiten als binnen, het reinigen, onderhouden en herstellen van de delen van de gevel, de lift, ramen, toegangsdeuren en eventuele rolluiken, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de desbetreffende algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

zesentwintigste
blad



Wat de werken betreft uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen : deze zullen tijdig door elke eigenaar moeten uitgevoerd worden, ten einde een verzorgd uitzicht van het gebouw te bewaren. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de desbetreffende algemene vergadering daartoe besluit.

Elke mede-eigenaar, gebruiker of bewoner gedooft, zonder vergoeding, de stoornissen die voortvloeien uit de herstellingen en werken aan de algemene en bijzondere gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig door de desbetreffende algemene vergadering beslist werden.

Artikel 11 - Algemene en Bijzondere gemeenschappelijke lasten

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen waarvan sprake in het statuut van het complex, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de vereniging der mede-eigenaars gedragen worden onder voorbehoud van bijzondere bepalingen terzake.

De verbruiksonkosten van de verwarming om de privatieven met oog op de oplevering te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de privatieven.

De gemeenschappelijke lasten begrijpen onder meer het verbruik van elektriciteit en water van de algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen, de huur van de algemene watterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke inrichting en meubilair, schoonmaakkosten der algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot dit onderhoud, het salaris van de syndicus, de verlichtingskosten van de algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen enzovoort.

Het individueel verbruik van koud en warm water en elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een privaatief betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen en individuele aansluitingen bij de nutsbedrijven en distributiemaatschappijen mogen door de bouwheer of naderhand de syndicus onderschreven worden en zullen door de kopers gedragen worden.

Indien het gebouw aangesloten wordt op radio- en televisiedistributie dient ieder privaatief er verplichtend op aan te sluiten en zijn bijdrage terzake te betalen. Individuele buitentelevisieantennes of -schotels zijn uitdrukkelijk verboden.

Artikel 12 - Geschillen

Alle geschillen betreffende onderhavig reglement of moeilijkheden omtrent de interpretatie ervan zullen voorgelegd worden aan de desbetreffende algemene vergaderingen. Van elk akkoord zal er een proces-verbaal opgesteld worden. Indien geen akkoord kan bereikt worden, zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 13

Het reglement van orde mag niet afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen het reglement van orde en de statuten gaan de statuten voor.

ALGEMENE SLOTBEPALINGENTaalkeuze

1. de verschijnster en/of Notaris zullen de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde stellen in de nederlandse taal.

2. de syndicus zal het complex eveneens beheren in de nederlandse taal.

3. de mede-eigenaars die zulks wensen, kunnen evenwel steeds een vertaling van de statuten en het reglement van orde bekomen op hun kosten.

De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar zodat bij het beheer van het complex steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.

4. de beheersdocumenten zoals notulen, briefwisseling en afrekeningen, kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden, mits het betalen van een passende vergoeding.

Geschillen onder leden of organen van de vereniging

1) Alle geschillen, met uitsluiting van deze die het voorwerp uitmaken van een beslissing in kortgeding, met betrekking tot de verklaring, interpretatie, rechtsgeldigheid en/of tenuitvoerlegging van onderhavig reglement van mede-eigendom, of van de later toegevoegde reglementen, worden overgelegd aan de desbetreffende algemene vergadering die met eenvoudige meerderheid van stemmen beslist.

2) Indien de partijen zich niet aan de beslissing van de desbetreffende algemene vergadering onderwerpen wordt het geschil aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd.

3) In alle voorgaande gevallen krijgen de statuten, wijzigende statuten en om het even welke documenten opgesteld in de nederlandse taal, voorrang op een vertaling ervan.

Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidige akte, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het complex gelegen is, bevoegd.

Elke eigenaar kiest woonplaats in het complex, tenzij hij de syndicus bij aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Onvoorziene

Voor al wat in onderhavig reglement van mede-eigendom of in latere toevoegingen aan het reglement van orde niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of de beslissingen van de desbetreffende algemene vergadering.

KOSTEN

De kosten van akte, alsmede van de eventuele vrijblijvende vertaling ervan, zijn ten laste van de kopers van een

zevenentwintigste
en laatste
blad

privatief, deel uitmakend van het complex.

Deze kosten zullen worden bepaald bij het verlijden van de verkoopakte.

De kopers van privatieve delen hebben recht op een ongezegelde kopij van deze akte.

Zij kunnen zich eveneens, doch zulks op eigen kosten een afschrift van onderhavige akte laten afleveren.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

BURGERLIJKE STAND

De instrumenterende Notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijnster hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

SLOTBEPALINGEN

a) De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

c) De verschijnster erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door Ons, Ondergetekende Notaris, ten behoeve van de verschijnster toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ronse, op het kantoor, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat heeft de verschijnster getekend met Ons, Notaris.

Geregistreerd *zou niet wettig* blad en *geen* verz.

te Ronse, op 23 MEI 2000

boek 349, blad 44, vak 19

Ontvangen: *chrizena fank*

De eeraanwezende Inspecteur,

(MYS J.P.)

voor de eeraanwezende Inspecteur
de eeraanwezende Verificateur

[Handwritten signature]

DE WOLF M.-C.

BIF: 1000
EUR: 24,99