

164

BASISAKTE.

28/6/1996

1

B A S I S A K T E

Residentie MINERVA

te 9000 Gent, Nieuwewandeling, 51-61.

In het jaar NEGENTIENHONDERD ZES EN NEGENTIG.

Op ACHT EN TWINTIG JUNI.

Vóór Ons, Meester JACQUES VAN INNIS, Doctor in de Rechten,
Notaris met standplaats Sint-Amandsberg, nu 9040 Gent.

IS VERSCHENEN:

(**)

Verzending
goedgekeurd.

Eerste blad



4 zes en

Verzending
goedgekeurd.

Dewelke vennootschap, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, verklaart eigenares te zijn van het hierna beschreven onroerend :

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad GENT

Een APPARTEMENTSGEBOUW genaamd "Residentie MINERVA", bestaande uit één winkel, tien appartementen, negen garages (waarvan één dubbele), en zeven bergingen, op en met grond, gestaan en gelegen te 9000 GENT, NIEUWEWANDELING, 51-61, bekend ten kadaster Gent, zesde afdeling, sectie F, nummer 392/K/2, voor een grootte van driehonderd acht en dertig vierkante meter (338m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

STATUUT VAN MEDEËIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de vennootschap-comparante, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het huidig artikel 577bis §9 van het Burgerlijk Wetboek en door het artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek van zodra deze in werking zullen treden op één augustus negentienhonderd vijffennegentig.

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

Er werd een Reglement van Medeëigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een Syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken ;
- 3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en 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 goed;
- 6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

Tweede blad.



Dit Reglement van Medeëigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw.

Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het Reglement van Medeëigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er kan eveneens een Reglement van Orde vastgesteld worden, betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit Reglement van Orde zal dan niet tot de statuten van het gebouw behoren, maar zal niettemin tegenstelbaar zijn, volgens de voorwaarden erin vermeld. Het zal bij onderhandse akte kunnen worden gewijzigd mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel van uit te maken, volgende plannen van het gebouw, die eveneens betrekking hebben op een ander ten oosten gelegen opgericht appartementsgebouw, genaamd Residentie APOLLO.

- 1.- Het plan van de ligging, de inplanting en de kelder-verdieping ;
- 2.- Het plan van het gelijkvloers ;
- 3.- Het plan van de eerste, tweede, derde en vierde verdieping ;
- 4.- Het plan van de voorgevel ;
- 5.- Het plan van de achtergevel ;
- 6.- Het plan van de doorsnede ;
- 7.- Het plan van de technische bouwlaag.

Deze bouwplannen werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad GENT, in datum van vijf en twintig juli negentienhonderd zeven en zestig.

Deze plannen werden tijdens het oprichten van het appartementsgebouw licht gewijzigd, en werden getekend door de Heer Joseph DELANGHE, te Gent, Ottergemsesteenweg, 387, die de Architect is van het gebouw.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeelldheid omvat onder meer de grond, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privatieve binnenplaats of tuin staan, de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terras-constructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle

aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk : de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelders en de privatieve kavels, de plaats voor de tellers, de volledige lift-installatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke berguimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

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

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeelheid, behoudt de vennootschap-comparañte, bouwheer, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe medeëigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Zij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De Residentie MINERVA omvat één winkel, tien appartementen, negen garages (waarvan één dubbele), en zeven bergingen, die het voorwerp kunnen uitmaken van een exclusief of privaatief eigendomsrecht, dit alles breedvoeriger uiteengezet hierna.

K382480

Derde blad.



1. ONDERGRONDSE VERDIEPING.

Op dit niveau bevinden zich zeven bergingen, genummerd 16, 17, 18, 19, 20, 21 en 22, en acht enkele garages, genummerd 7, 8, 9, 10, 11, 17, 19 en 20, en één dubbele garage genummerd 21-22.

Aan deze bergingen en garages zijn telkens aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen.

Iedere garage is voorzien van een kantelpoort die privaat is.

2. GELIJKVLOERS.

Op het gelijkvloers bevindt zich één appartement bestemd voor het uitbaten van een winkel, en één appartement bestemd voor woongelegenheid of kantoor.

De winkelruimte genummerd R/0 rechts gelegen omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom : een galerij met uitstalraam, inkom en rolluik, een winkelruimte, een WC, een werk- en opslagplaats, en een privatieve koer.

Een appartement genummerd L/0 links gelegen omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom, een inkomhall, een living, een bureel, een keuken, een badkamer, een WC, twee slaapkamers, en een privatieve koer.

3. EERSTE, TWEEDE, DERDE en VIERDE VERDIEPING.

Op iedere verdieping twee appartementen, aangeduid onder de letters R en L, gevolgd door het cijfer 1, 2, 3 of 4, volgens de verdieping waar zij gelegen zijn.

Het appartement Type L is links gelegen vanop de straat bekeken en het appartement Type R is rechts gelegen vanop de straat bekeken.

Ieder appartement Type L, omvat in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een living, een keuken, een badkamer, een WC, twee slaapkamers met terras.

Ieder appartement Type R, omvat in privatieve en uitsluitende eigendom : een hall, een living, een bureel, een keuken, een badkamer, een WC, twee slaapkamers met terras.

4. TECHNISCHE BOUWLAAG.

Een appartement type TB/5, gelegen op de vijfde verdieping, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom : een woonkamer een ~~open~~ keuken, een nachthall, een badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voorgevel, een terras aan de achtergevel met berging.

VERDELING DER KWOTITEITEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De aandelen in de grond en in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw zijn als volgt vastgesteld op grond van de waarde van de privatieve delen :

• De zeven bergingen, genummerd 16, 17, 18, 19, 20, 21 en 22, elk twee/duizendsten of samen veertien/duizendsten	14 / 1000sten
• De zes enkele garages, genummerd 7, 8, 9, 10, 11, en 17, elk vier/duizendsten of samen vier en twintig/duizendsten	24 / 1000sten
• De twee enkele garages, genummerd 19 en 20, elk zes/duizendsten of samen twaalf/duizendsten	12 / 1000sten
• De dubbele garage, genummerd 21-22, acht/duizendsten	8 / 1000sten
• De winkelruimte genummerd R/0 rechts gelegen op het gelijkvloers vijf en tachtig / duizendsten	85 / 1000sten
• Het appartement genummerd L/0 links gelegen op het gelijkvloers vijf en tachtig / duizendsten	85 / 1000sten
• De appartementen type L/1, L/2, L/3 en L/4, elk vijf en zeventig / duizendsten, of samen driehonderd/duizendsten	300 / 1000sten
• De appartementen type R/1, R/2, R/3 en R/4, elk twee en negentig / duizendsten, of samen driehonderd acht en zestig/duizendsten	368 / 1000sten
• Het appartement type TB/5 gelegen op de technische bouwlaag honderd en vier / duizendsten	104 / 1000sten
Samen DUIZEND / DUIZENDSTEN	1000 / 1000sten =====

K32479

Vierde blad.

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals : balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.



ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen medeëigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Verder geschiedt de toegang tot de ondergrondse garages langsheen het aanpalend appartementsgebouw genaamd Residentie APOLLO, ingevolge een erfdienstbaarheid welke gevestigd werd in een basisakte opgemaakt door Meester Jean TYTGAT, destijds Notaris te Gent, op achttien september negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven op het eerste kantoor van Hypotheken te Gent, op acht en twintig september nadien, boek 2415, nummer 1, hier ter kennis gebracht en hier letterlijk overgenomen:

"Benevens de normale erfdienstbaarheden van gemeenschap "van waterafloop, van riolering en regenwater, doorgang van "leidingen en kanalisaties van alle aard rust er op de 'Residentie APOLLO' een eeuwigdurende en onvergelde erfdienst- "baarheid van doorgang door de doorrit voor auto's van het "gelijkvloers naar de garages en over de vrije ruimte tussen de garages ten voordele van de privatieve autoberg- "plaatsen, gelegen in de ondergrond van het ten Zuid-Westen "door de Heer Syx op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie MINERVA".

"Het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenberging "naast deze doorrit gelegen zal eveneens voorbehouden zijn "aan de inwoners van de beide Residenties."

"De technische bouwlaag zal doorgang moeten verlenen "naar de verhuiskalk en in alle omstandigheden noodzakelijk "tot het onderhoud der gemene delen."

VOLMACHT

De toekomstige medeëigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de vennootschap-comparante, bouwheer, 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 medeëigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de vennootschap-comparante, bouwheer, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de vennootschap-comparante, bouwheer, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

OVERGANGSBEPALING ~ BENOEMING EERSTE SYNDICUS

De vennootschap-comparante, stelt aan als eerste Syndicus voor onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering, de Heer Omer SOENEN, wonende te 9000 Gent, Martelaarslaan, 354.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de vennootschap-comparante, bouwheer, binnen de drie maanden nadat zij, door de geplande verkopen, minder van vier/vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere medeëigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe Syndicus.

REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : STATUTEN

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

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

ARTIKEL 2 : TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden

K382478

Vijfde blad.



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

ARTIKEL 3 : ZETEL - VERMOGEN - VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van medeëigenaars van het gebouw Residentie MINERVA te 9000 Gent, Nieuwewandeling 51-61" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de Syndicus, indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificëring en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de Syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de Syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

ARTIKEL 4 : BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten 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 privaat deel. Een medeëigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van medeëigenaars 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 GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het Reglement van Orde zouden stellen.

ARTIKEL 6 : BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

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 medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de Syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

ARTIKEL 7 : VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar 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 medeëigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

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

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

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

1982477

Zesde blad.



Handwritten signature or stamp.

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, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van medeëigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Deze beperking geldt niet voor de privaatieve delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

ARTIKEL 9 : GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de medeëigenaars 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 kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

ARTIKEL 10 : PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

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 medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

ARTIKEL 11 : GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX

ARTIKEL 12 : ORGANEN

De vereniging van medeëigenaars 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.

ARTIKEL 13 : TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij 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.

Nochtans kan iedere medeëigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering 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 medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde medeëigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de medeëigenaars de 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 algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die

K382476

Zevende blad.



[Handwritten signature]

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

ARTIKEL 14 : TIJDSTIP BIJEEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de Syndicus op de laatste vrijdag van de maand mei om negentien uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de Syndicus provisie 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 medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan ieder medeëigenaar 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 medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de Syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

ARTIKEL 15 : WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEEENROEPING - QUORUM

De bijeenroepingen 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 medeëigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

ARTIKEL 16 : AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der 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 medeëigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de Syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De Syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

ARTIKEL 17 : LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars 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 blote eigendom, 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 18 : VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De Syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De Syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

ARTIKEL 19 : AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 20 : STEMKRACHT

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

ARTIKEL 21 : 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 medeëigenaars, 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 gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de Syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de Syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier/vijfden van de stemmen is vereist voor :

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

ARTIKEL 22 : REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De Syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

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

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

ARTIKEL 23 : DUUR MANDAAT SYNDICUS

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

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

ARTIKEL 24 : 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, angeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars 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 moge-

Negende blad.

lijk maken onverwijld met de Syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het Reglement van Orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

ARTIKEL 25 : OPDRACHT SYNDICUS.

De Syndicus heeft onder meer tot opdracht:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het Reglement van Medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle medeëigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;
- 4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het Reglement van Orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
- 5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
- 6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- 7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten;
- 8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
- 9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 40;
- 10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de Notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:
 - de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene

vergadering of de Syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

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

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

ARTIKEL 26 : REKENINGEN

De rekeningen van het door de Syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de Syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars.

De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De Syndicus zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

ARTIKEL 27 : VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS.

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

Tiende blad.

te. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de Syndicus meegedeeld aan alle medeëigenaars en bewoners. De Syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

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

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

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

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

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

ARTIKEL 28 : VERDELING LASTEN

De aan de medeëigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de medeëigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve 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 medeëigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

LIFT : Alle kosten van onderhoud, herstelling, werken, vernieuwing en verzekering, en alle andere eventuele lasten met betrekking tot de lift, zullen enkel en alleen door de medeëigenaars der verdiepingen betaald worden, in negen/negen-den hetzij voor elk appartement één/negende.

ARTIKEL 29 : MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De Syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. 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 27.

ARTIKEL 30 : 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 gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

ARTIKEL 31 : ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

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

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 gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

ARTIKEL 32 : TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de Syndicus, vergezeld door een medeëigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

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

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

ARTIKEL 33 : BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de medeëigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

ARTIKEL 34 : AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de medeëigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van medeëigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar. Zelfs indien een medeëigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een medeëigenaar 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 gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

ARTIKEL 35 : UITKERING TEGOEDEN

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

ARTIKEL 36 : WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de medeëigenaars gestort worden op de rekening van de medeëigendom tot vorming

van een werkkapitaal om aan de Syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere medeëigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W..

De 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 tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

ARTIKEL 37 : GEDWONGEN INNING

Indien de medeëigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

ARTIKEL 38 : INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

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

ARTIKEL 39 : VERVREEMDING : REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de Syndicus bovendien op

Twaalfde blad.

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 medeëigenaars.

De uittredende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de Syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

ARTIKEL 40 : INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ
VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de Syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, Reglement van Orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De Syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de Syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de Syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

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

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

bijeenkomt. De Syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

ARTIKEL 41 : TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de Syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

ARTIKEL 42 : AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der medeëigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere medeëigenaars, 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 ondertekent de polissen namens de vereniging van medeëigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

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

Dertiende blad.

ARTIKEL 43 : VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

ARTIKEL 44 : 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 algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de Syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van medeëigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

Onder de leiding van de Syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de medeëigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten 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.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding 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 medeëigenaars 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 45 : ONTBINDING

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

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

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

ARTIKEL 46 : VOORTBESTAAN

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

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

ARTIKEL 47 : VEREFFENAARS

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

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

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

ARTIKEL 48 : 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 medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- 2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

GEREGISTREERD OP GENT 5 (F 720/96)

Op ~~rekening~~ bladen ~~die~~ renvooien

boek 166 . blad 32 vak 14

Ontvangen : Duizend frank

Fr.: 1 000 -

De Ontvanger. VAN ACKER²⁸ Johart

HOOFDSTUK VIII : DIVERSE SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 49 : KEUZE VAN WOONPLAATS.

Iedere medeëigenaar die geen woonplaats in België of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden verzonden. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze medeëigenaars geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is of is geweest.

ARTIKEL 50 : KOSTEN.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

V O L M A C H T

De Raad van Bestuur van de vennootschap-comparante, verklaart hij deze als bijzondere volmacht dragers aan te stellen : ³de heer ⁴Omer ⁵SOENEN, ⁶wonende te ⁷9000 Gent, ⁸Marte-⁹laarslaan, ¹⁰897, ¹¹aan wie zij alle machten verlenen om voor gezegde vennootschap en in haar naam te verkopen, op de wijze, tegen de prijs en onder de voorwaarden en bedingen die hij passend zal oordelen, alle privatieven en inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten, van het hierboven beschreven appartementsgebouw genaamd "Residentie MINERVA", de tijdstippen van ingebruikneming en van de betaling van de prijs vaststellen, deze te ontvangen, zo in hoofdsom als in intresten en bijhorigheden, hetzij van de kopers, hetzij van derden, deze laatsten in de plaats te stellen in al hun persoonlijke en zakelijke rechten, doch zonder waarborg, evenals in de gevolgen van voorrecht, hypotheek of ontbindend beding, de bevoegde Hypotheekbewaarder te ontslaan van alle ambtshalve inschrijvingen.

Tot deze doeleinden alle akten en stukken verlijden en ondertekenen, woonst te kiezen en in het algemeen alles doen wat nodig en nuttig zal zijn.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na voorlezing heeft de vennootschap-comparante, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, met Ons, Notaris, deze akte getekend.

goedgekeurd.

Goedgekeurd
de doorhaling
van tien cij-
fers en elf
woorden nietig