

107

h

BASISAKTE
gebouw "MARTIN"
te 8531 HARELBEKE (HULSTE) Brugsesteenweg 54 en +54

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES.

Op acht februari.

Voor ons, Meester Jean-Charles DE WITTE, Notaris met standplaats te Kortrijk.

ZIJN VERSCHENEN :

s
1

N714120

VOORAFGAANDE VERKLARING.

zi

STAD HARELBEKE 5^oatd. HULSTE.

Een eigendom bestaande uit toonzaal, woongelegenheid, magazijn op en met grond, gelegen te Harelbeke (Hulste) Brugsesteenweg 54 en +54, gekadastraerd sectie A nummers 252/W, 252/X en 253/P, voor een oppervlakte volgens kadaster van drieëntwintig aren vijfenveertig centiaren.

Dit volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op éénentwintig oktober tweeduizend en vijf

OORSPRONG VAN EIGENDOM.



Handwritten signatures and initials, including a large 'C' and 'h'.

zwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er wordt een reglement van medeëigendom opgemaakt dat bevat :

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

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

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en 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.

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 wordt eveneens een huishoudelijk reglement vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen .

BOUWVERGUNNING.

Een bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Harelbeke op drieëntwintig juni tweeduizend en vier.

De comparante verklaart dat er bij haar weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het bij deze beschreven goed.

Het goed maakt deel uit van het gewestplan Kortrijk van vier november negentienhonderd zevenenzeventig, met als bestemming: woongebied met landelijk karakter.

PLANNEN

De privatieve en gemeenschappelijke gedeelten van geheel het complex werden uitvoerig beschreven en afgebeeld op twee plannen opgemaakt door de Heer Geert Maes, architect te Kortrijk.

Bovengemeld plannen getekend "ne varietur" door de comparanten zijn aan deze gehecht, doch dienen niet te worden overgeschreven op het Hypotheekkantoor.

N714119



Handwritten initials and a signature.

bereiken, living met eetkamer en open keuken, twee slaapkamers, één slaapkamer met dressing, een badkamer met WC, een bureau, één berging, een WC, en één hobbyruimte.

-in gedwongen onverdeeldheid: vijftig/honderdsten in alle gemeenschappelijke delen waaronder de grond onder het gebouw.

III. Plat dak.

Het gebouw is afgewerkt met een plat dak die deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen. Het onderhoud en de herstellingen van het plat dak zal door alle medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

IV. Voorgond.

Voor het gebouw is een strook grond gelegen, welke niet begrepen is in het gebouwcomplex.

Deze strook grond zal dienen als parkeerplaats voor de bezoekers van de toonzaal. Voor het esthetisch uitzicht zal de voorgond steeds goed dienen onderhouden te worden.

Bij elk misbruik of tekortkoming zal de syndicus van het gebouw, acht dagen na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, op kosten van de ingebrekeblijvende eigenaar alle nodige maatregelen treffen, opdat een einde zou worden gesteld aan dit misbruik of deze tekortkoming.

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van elk privaat 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, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel.

Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals : balkon en balkonrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

VERSPREIDING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - HERHALINGSTABEL

Ieder privaat bezit als afhankelijkheid een fractie of aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De geheelheid van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door HONDERD/HONDERDSTEN (100/100°) verdeeld zoals hiervoor vermeld en hierna herhaald:

- de toonzaal op het gelijkvloers : vijftig/honderdsten,	50/100
- het appartement op de eerste verdieping: vijftig/honderdsten,	50/100

TOTAAL : honderd/honderdsten	100/100°
------------------------------	----------

BIJZONDERE BEDINGEN

1) Het is de bouwheer steeds toegelaten – voor zover betrokken privatieven haar nog in eigendom toebehoren – en zonder verplichting aan

N714118



K 6

vergoeding, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en een afwijking van vijf procent per lokaal.

De bouwheer behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkaardige kwaliteit.

3) De onkosten van de privatieve kavel zullen gedragen worden vanaf de verkoop van een kavel.

4) De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie welke de bouwheer in het complex beschikbaar stelt. Zo dit niet het geval zou zijn kan de algemene vergadering beslissen hierop aan te sluiten.

De kosten aan de distributie verbonden zullen door de kopers worden betaald op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaatief, en elke wooneenheid voor een gelijk deel. Zo wordt ook het abonnementsgeld betaald door alle mede-eigenaars van een wooneenheid, elk voor een gelijk deel.

5) De kosten van private aansluiting, plaatsing en opening van de tellers van water, desgevallend gas, elektriciteit, evenals de algemene telefoonaansluiting aan het gebouw, zijn ten laste van de kopers, en betaalbaar zijn bij de voorlopige oplevering.

De eventuele kosten van een waterverzachttoestel en het plaatsen ervan vallen ten laste van de kopers.

6) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, het alle ten bate of ten laste van de koper en zonder verdere tussenkomst van de verkoper.

7) Ieder eigenaar van een privaatief kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een brandblusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op de uitsluitende koste van de betrokken eigenaars.

8) De bouwheer vestigt bij deze uitdrukkelijk een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang waarbij alle privatieven van het gebouw zo lijdend als heersend erf kunnen zijn voor wat betreft:

- de leidingen van welke aard ook (water, gas elektriciteit, riolering, verluchtungs pijpen, ventilatiesystemen); deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;

- het trekken van daglicht en het uitzicht;

- de afvoerbuizen van regenwater;

- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;

- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zo privatieve als gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten.

9) Door de bouwheer kunnen lokalen en inrichtingen bestemd worden voor het gehele complex, zo bijvoorbeeld: een lokaal met de hoogspanningscabine, dienstig voor het gehele complex; hoofdleidingen dienstig voor het gehele complex, of enkel dienstig voor een bepaald gedeelte van het appartementsgebouw, zoals bijvoorbeeld de trapzalen met trap en de liftkokers met lift, dit alles slechts ten beschrijvende titel. Deze bestemming zal blijken uit de plannen of de verklaring van de bouwheer terzake.

N714117



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

gebouw alsook om de eigenaar en de bezoekers aan de toonzaal op het gelijkvloers toe te laten de toonzaal te bereiken.

VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN

De comparant of zijn rechthebbenden behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen op te trekken, die hij zou opgericht hebben.

Bijgevolg behoudt de comparant of zijn rechthebbenden zich het recht voor alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor de comparant of zijn rechthebbenden geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, het onderhoud van de eventuele bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien om het even welke reden, de tussenkomst van de vereniging der mede-eigenaars wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, zal zij onvergeld haar medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht wordt, en dit op straf van schadevergoeding.

II. 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.

N714116



[Handwritten signature and scribbles]

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 privaatief mag dit verdelen in verschillende privatieven.

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, mits voldoende waarborg verleend wordt.

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 : 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 volstreekte 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 9 : PERSOONLIJKE LEIDINGEN.

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

N714115



Handwritten initials and a signature.

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op dag, uur en 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 14 : WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJENROEPING, QUORUM.

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij gewone 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 15 : 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 gewone brief 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 16 : 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.

N714114



N

g

v

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 21 : 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 de 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 22 : 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. De syndicus kan een medeëigenaar zijn.

Artikel 23 : 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

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 achterstallende 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 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 algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

Artikel 25 : 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 26 : VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

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

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

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 vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

d) de centrale verwarming is voor beide privatieven afzonderlijk; de kosten van herstel en onderhoud voor wat betreft de verwarming, brander, leidingen..enz. zullen gedragen worden door de eigenaar welke er gebruik van maakt.

Artikel 28 : 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 29 : 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 30 : 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 31 : 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.

Artikel 36 : GEDWONGEN INNING.

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen een termijn van dertig dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidsintrest betalen van één procent per begonnen maand te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen. Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van tien procent van het verschuldigd bedrag.

Deze schadevergoeding zal ofwel gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservekapitaal ofwel gecrediteerd worden aan de gemeenschap via de gebruikelijke afrekeningen.

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.

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 37 : 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 ingetekend. 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.

Artikel 38 : VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN.

Ingeval van vervreemding 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 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 39 : 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

Private verzekering : Iedere gebruiker van het gebouw 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 boedel die zich in de door hem betrokken kavel bevindt.

Artikel 42 : 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. Het is iedere medeëigenaar toegelaten zijn privaatief voor een hoger bedrag te verzekeren. De bijpremie valt ten laste van deze eigenaar.

Artikel 43 : 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 privaatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privaatieve 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 privaatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privaatieve 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 44 : ONTBINDING.

Het schilderen van de gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus. Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Model en kleur te bepalen door de algemene vergadering.

Artikel 50 :

De medeëigenaars en de bewoners van het eerste verdiep zullen aan de vensters geen uithangborden of reclameplaten mogen plaatsen.

Artikel 51 :

De bewoners van het gebouw mogen huisdieren houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 52 :

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader. Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers. Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stroomrissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stroomrissen doen verdwijnen. Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel 53 :

Het is toegelaten op de inkomdeur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner.

Artikel 54 :

Er mag in het gebouw geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke materialen of zaken bewaard worden.

Artikel 55 :

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door de medeëigenaars in gemeen overleg.

Artikel 56:

Het individueel verbruik van water, gas en electriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd.

Artikel 57 :

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiten op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Artikel 58 :

- 2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;
- 3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;
 - d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
- 6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;
- 7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
- 9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.
- Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.
- Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :
- 1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
 - 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.
- Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.