

Het jaar tweeduizend en twee, de veertiende augustus,
Voor Ons, **Meester Johan VAN CAENEGEM**, Notaris met standplaats te
Kruishoutem ;

ZIJN VERSCHENEN :

1/ De **Stad OUDENAARDE**, met administratieve zetel 9700 Oudenaarde,
administratief centrum Maagdendaele, Tussenmuren 17 ;

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 109 Nieuwe Gemeentewet door :

- haar Burgemeester, de Heer **DE MEULEMEESTER Marnic Luc Jeroom**,
identiteitskaart nummer 294 0042987 50, wonende te Oudenaarde,
Nederenamestraat 348 ;
- haar Secretaris, de Heer **VANQUICKENBORNE Luc Boudewijn Maria**,
identiteitskaart nummer 294 0061631 70, wonende te Oudenaarde, De La Kethul-
leplein 11 ;

hier optredend ter uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van vierentwintig juni
tweeduizend en twee, waarvan een eensluidend afschrift aan deze akte wordt gehecht,
en die Ons, Notaris, bevestigen dat dit gemeenteraadsbesluit uitvoerbaar is ingevolge
het verstrijken van de termijn waarbinnen het door de toezichthoudende overheid kon
worden geschorst of vernietigd.

Eigenaar van de grond en hierna genoemd "**de grondeigenaar**".

2/ De naamloze vennootschap **REAL HOMES**, met zetel te Oudenaarde, Louise
Mariekaai 8, ingeschreven in het handelsregister te Oudenaarde numer 23.832 en
dragende het BTW-nummer BE.412.906.927, opgericht onder de benaming Eurochicks
NV bij akte verleden voor notaris Leon DUFAX te Waregem de dato negentwintig
januari negentienhonderddrieënzeventig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van zeventien februari daarna onder nummer 430-1, en waarvan de statuten
voor het laatst werden gewijzigd blijkens proces-verbaal opgesteld door notaris Lucie
VANDERMEERSCH te Oudenaarde in date van drieëntwintig december
negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van twintig januari negentienhonderd vijfennegentig onder nummer 950120-
437;

hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de Heer Luc DEN HAESE,
wonende te 9890 Gavere, Warande 37, bevoegd de vennootschap te verbinden
krachtens artikel twintig van de statuten van de vennootschap. De Heer Luc Den Haese
werd benoemd tot gedelegeerd-bestuurder blijkens beslissing van de Raad van Bestuur
van achttien oktober tweeduizend, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van éénendertig oktober tweeduizend nummer 20001031-486.

Eigenaar van de op te richten gebouwen, en hierna genoemd "**de bouwheer**" of "**de
promotor**" of "**de opstalhouder**".

Beiden of afzonderlijk hierna genoemd "**de comparant**" of "**de verschijner**" of "**de
comparanten**".

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

Comparanten hebben Ons, Notaris, uiteengezet wat volgt :

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

De comparante sub 1^o is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed :

STAD OUDENAARDE – Eerste Afdeling.

Een perceel grond gelegen te Oudenaarde aan de Minderbroederstraat en Casteleinstraat, gekend ten kadaster deels als openbaar domein en deels Sectie B perceel nummer 899/03, met een oppervlakte van duizenddrieëndertig vierkante meter drieënvijftig vierkante decimeter zoals in het geel afgebeeld op het grondplan opgemaakt door Architectenbureau ARCON te Oudenaarde, Generaal Pershingstraat 4 in date van twee oktober tweeduizend en één, ook nog genaamd zone D of blok D. Dit plan is aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A zoals hierna vermeld.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Aan ondergetekende notaris liet het kantoor der Registratie te Oudenaarde weten dat het perceel Sectie B nummer 899/03 werd gevormd uit het openbaar domein in het jaar negentienhonderd viereennegentig op de dienst van het kadaster. Stad Oudenaarde verklaart eigenaar te zijn van het openbaar domein sedert meer dan dertig jaar.

II. RECHT VAN OPSTAL.

Bij akte verleden voor de Heer Burgemeester van de Stad Oudenaarde op éénentwintig december tweeduizend en één, ter overschrijving op het hypotheekkantoor te Oudenaarde, heeft de Stad Oudenaarde, comparante sub 1° vermeld, aan de naamloze vennootschap Real Homes, comparante sub 2° voormeld een recht van opstal verleend waarin ondermeer werd bepaald dat de opstalhouder de eigendomsoverdracht kan vorderen van de grondaandelen ingeval van verkoop op plan of verkoop in onafgewerkte toestand om verder af te werken, mits uitdrukkelijke verbintenis van de afstandhouder dat de verkoop plaats heeft in toepassing van de Woningbouwwet (wet Breyne) en mits door de opstalhouder het bewijs wordt geleverd dat alle in de Woningbouwwet voorziene modaliteiten zijn vervuld.

Bij akte verleden op heden voor ondergetekende notaris werden aan voormelde akte verleden voor de Heer Burgemeester een aantal verbeteringen-verduidelijkingen aangebracht.

III. STUKKEN – PLANNEN.

De comparante sub 2/ heeft ons, Notaris, voorheen overhandigd :

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd ingevolge Collegebesluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oudenaarde in date van vijf februari tweeduizend en één; afgeleverd onder nummer “Aanvraag 00/422” met dossiernummer AROL LDZ/8/45035/4551/1 strekkende tot het bouwen van appartementsgebouw en duplexwoningen en museum en onder, met ligging Minderbroederstraat en kadastrale gegevens 1° afdeling Sectie B perceel nummer 899/3;

- een stel goedgekeurde plannen en uitvoeringsplannen opgemaakt door architectenbureau ARCON te 9700 Oudenaarde, Generaal Pershingstraat 4.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd :

- plan 1/9 : inplanting (bestaand en nieuw), situering, terreinprofiel ;
- plan 2/9 : kelderplan, fundering en riolering ;
- plan 3/9 : gelijkvloers
- plan 4/9 : verdieping 1
- plan 5/9 : verdieping 2
- plan 6/9 : verdieping 3
- plan 7/9 : verdieping 4
- plan 8/9 : gevels en doorsnede ;
- plan 9/9 : gevels en doorsneden ;

Deze plannen dragen het zegel van de Stad Oudenaarde en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen – zitting van vijf februari tweeduizend en één.

- een plan met de oppervlaktes van de vier blokken, allen in verschillende kleur aangeduid, opgemaakt door Architectenbureau ARCON te Oudenaarde, Generaal Pershingstraat 4 in date van twee oktober tweeduizend en één. Blok D, op dit plan genaamd zone D, voorwerp van huidige basisakte, is op voormeld plan in het geel gekleurd. Blok D wordt in de opstalakte genoemd “perceel P”.

- een uitvoeringsplan, genaamd Masterplan Niveau Gelijkvloers, plannummer M2, opgemaakt door Architectenbureau ARCON te Oudenaarde, Generaal Pershingstraat 4, gedateerd één januari tweeduizend en twee ;

- een uitvoeringsplan, genaamd Masterplan Niveau Kelder -1, plannummer M1, opgemaakt door Architectenbureau ARCON te Oudenaarde, Generaal Pershingstraat 4, gedateerd twaalf maart tweeduizend en twee ;

Voormelde documenten werden gehecht aan de basisakte van de Residentie Drosbeke A, welke op heden, voorafgaandelijk dezer, werd verleden voor ondergetekende notaris Deze plannen en stukken dienden niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

IV. OPRICHTING VAN HET GEBOUW.

Na deze uiteenzetting verklaart de comparante sub 2/ dat zij in de ondergrond van voormelde grond, met een oppervlakte van duizenddrieëndertig vierkante meter drieënvijftig vierkante decimeter (1.033,53m²), op eigen risico en op haar verantwoordelijkheid, een onroerend complex zal oprichten, genaamd Garagecomplex Residentie Drosbeke D, die een op zichzelf staande en volledige onafhankelijke onverdeeldeheid zal vormen.

Blok D van het project Drosbeke is een ondergronds garagecomplex bestaande uit een één ondergrondse bouwlaag en een gelijkvloers.

Blok D maakt deel uit van een groter geheel, genaamd Project Drosbeke, en omvattende blok A, blok B, blok C en blok D.

V. ONROEREND STATUUT.

De comparante sub 2/ verlangt de horizontale verdeling van de te bouwen eigendom door te voeren en wil het gebouw stellen onder het regime van mede-eigendom.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten, Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw, waarvan sprake, te stellen onder het regime van mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

A. Juridische verdeling van het gebouw.

De tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling teweeg van de eigendom, overeenkomstig de beschrijving en de ontleding van de plannen hiervoor vermeld.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten :

- a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;
- b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldeheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in achtenveertig/achtenveertigsten en een onafscheidbare afhankelijkheid vormen van de privatieve delen. Deze zullen bepaald worden zowel in

verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen en de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

B. Algemene bepalingen.

Artikel één: het regime van de gedwongen mede-eigendom

Het zakelijk statuut van dit onroerend goed is dit van de gedwongen mede-eigendom zoals voorzien door de artikelen 577-3 en verder van het burgerlijk wetboek.

Het betreft immers, zoals deze wettekst het zegt een “gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten”.

Voor een goed begrip zal verder in deze tekst het geheel van de eigendom van een mede-eigenaar in deze mede-eigendom worden genoemd als “kavel”, waarvan het component dat tot het privatief gebruik dient van de mede-eigenaar “privatief” zal worden genoemd, en het component ervan dat bestaat uit het aan deze kavel toebedeeld aantal onverdeelde aandelen in de gemene delen de “quotiteiten” zullen worden genoemd.

Zoals deze wettelijke bepalingen het voorschrijven moet de mede-eigendom beschikken over statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom), zijnde de inhoud van huidig document.

Dit regime van mede-eigendom heeft tevens tot gevolg dat een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid ontstaat.

Artikel twee : De vereniging van mede-eigenaars

Het behoud en het beheer van het gebouw worden krachtens de wet waargenomen door de vereniging van mede-eigenaars via de algemene vergadering als beslissingsorgaan, via de syndicus als uitvoeringsorgaan en via de raad van beheer als adviserend en toezichtsorgaan.

De vereniging van mede-eigenaars heeft haar zetel in het gebouw. Het juiste adres – straatbenaming dient nog vastgelegd te worden door de Stad Oudenaarde, en is op heden nog niet gekend.

Haar maatschappelijke benaming luidt: "vereniging van mede-eigenaars van het Garagecomplex Residentie Droesbeke D gelegen te 9700 Oudenaarde, verkort tot : "v.m. Garagecomplex Residentie Droesbeke D".

Artikel drie : Het reglement van orde

Huidige statuten zullen aangevuld worden met verdere bedingen van praktische aard, die zullen gebundeld worden in een onderhandse akte, genaamd "reglement van orde".

Het reglement van orde is bindend voor de eigenaars, hun rechthebbenden en de bewoners van het gebouw.

Het reglement kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van twee/derden van de stemmen.

Na wijziging wordt het reglement van orde door de syndicus zonder verwijl bijgewerkt.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Het reglement van orde mag geen bepalingen bevatten die indruisen tegen de inhoud van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) van het gebouw.

Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen bepalingen van de statuten en bepalingen van het reglement van orde, zullen de bepalingen van de statuten altijd voorrang hebben.

C.De basisakte.

Artikel vier.

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar het reglement van mede-eigendom.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers van comparanten, bij middel van indeplaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben genomen van deze basisakte, zijn aangehechte stukken, en van het reglement van orde, en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortspruitend.

Beschrijving van het gebouw.

1. Beschrijving van de gemene delen

Artikel vijf : Principe

Onder gemene delen wordt begrepen:

1° hetgeen wordt beschreven in artikel zes van deze basisakte
2° de gedeelten van het gebouw en van de grond die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen onder hen bestemd zijn, in zover niet alle akten, waar van deze goederen sprake is, deze als privaat beschouwen.

Artikel zes: Opsomming van de gemene delen

- 1° het geheel van de grond,
- 2° de zware muren, de steunbalken, de funderingen, de betonplaten, kortom alle constructie-elementen die onmisbaar zijn voor de stevigheid, de waterdichtheid en de ondersteuning van het gebouw,
- 3° het eigendomsaandeel in gemene scheidsmuren met aanpalende eigendommen,
- 4° de wanden en/of gevels met hun eventuele uitwendige versieringen,
- 5° de uitwendige versieringen,
- 6° alle goten, regenwaterafvoeringen met verluchtingen en verzamelputten,
- 7° alle luchtkokers en alles wat er zich in bevindt,
- 8° alle toevoeringen en afvoeringen van water en alle leidingen van electriciteit, gas, telefoon en distributie,
- 9° de technische inrichting ten behoeve van de gemeenschap zoals de verlichtingsinstallatie van de gemene delen
- 10° de inkomdeuren, de liftdeuren en de deuren in de gemeenschappelijke gangen
- 11° de drive-way naar de parkingstaanplaatsen
- 12° het brandsas

2. Beschrijving van de privatieven

Artikel zeven: Principe

Onder privatieven wordt begrepen:

- 1° De ruimten van de standplaats zoals beschreven in artikel acht van deze basisakte.
- 2° het gelijkvloersniveau met de zich erop bevindende opstallen, ter uitzondering van de luchtkokers.

Artikel acht: Opsomming van de privatieven

* 8.1. kelderverdieping:

De kelderverdieping bevat negenendertig private parkingstaanplaatsen waaraan negenendertig afzonderlijke onverdeelde aandelen in de gemene delen (quotiteiten) zijn toebedeeld.

Deze private parkingstaanplaatsen kunnen als volgt worden omschreven, waarbij de titels van de kolommen het volgende betekenen:

A = benaming van de ruimte

B = omschrijving ervan

C = aan deze kavel toegekend aantal onverdeelde aandelen in de gemene delen (quotiteiten)

A	B	C
P1	Private parkingstaanplaats met volgnummer 1 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P2	Private parkingstaanplaats met volgnummer 2 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P3	Private parkingstaanplaats met volgnummer 3 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P4	Private parkingstaanplaats met volgnummer 4 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P5	Private parkingstaanplaats met volgnummer 5 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P6	Private parkingstaanplaats met volgnummer 6 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P7	Private parkingstaanplaats met volgnummer 7 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P8	Private parkingstaanplaats met volgnummer 8 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P9	Private parkingstaanplaats met volgnummer 9 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P10	Private parkingstaanplaats met volgnummer 10 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P11	Private parkingstaanplaats met volgnummer 11 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1

P12	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 12 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P21	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 21 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P22	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 22 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P23	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 23 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P24	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 24 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P25	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 25 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P26	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 26 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P27	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 27 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P28	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 28 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P29	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 29 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P30	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 30 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P31	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 31 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P32	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 32 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P33	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 33 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P34	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 34 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P40	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 40 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte Residentie Droesbeke A omvattende de	1

	parkingstaanplaats zelf	
P41	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 41 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P44	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 44 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P45	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 45 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P46	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 46 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P47	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 47 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P48	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 48 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P49	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 49 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P50	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 50 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P51	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 51 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P52	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 52 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P53	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 53 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1
P54	Privatieve parkingstaanplaats met volgnummer 54 op het uitvoeringsplan aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A omvattende de parkingstaanplaats zelf	1

* 8.2. Gelijkvloerse verdieping

Het gelijkvloers is één privaatief waaraan negen aandelen in de gemene delen worden toegekend. Het privaatief is de bovengrond van blok D, ook zone D genoemd, zijnde het gelijkvloers, ter uitzondering van de luchtkokers met hun toebehoren.

* 8.3. Samenvatting van de quotiteiten

De benaming van de kolommen hieronder betekenen het volgende:

A = benaming van de kavel

B = aan deze kavel toegekend aantal onverdeelde aandelen in de gemene delen (quotiteiten).

A	B	
P1	Een	1
P2	Een	1
P3	Een	1
P4	Een	1
P5	Een	1
P6	Een	1
P7	Een	1
P8	Een	1
P9	Een	1
P10	Een	1
P11	Een	1
P12	Een	1
P21	Een	1
P22	Een	1
P23	Een	1
P24	Een	1
P25	Een	1
P26	Een	1
P27	Een	1
P28	Een	1
P29	Een	1
P30	Een	1
P31	Een	1
P32	Een	1
P33	Een	1
P34	Een	1
P40	Een	1
P41	Een	1
P44	Een	1
P45	Een	1
P46	Een	1
P47	Een	1
P48	Een	1
P49	Een	1
P50	Een	1
P51	Een	1
P52	Een	1
P53	Een	1
P54	Een	1
G	Negen	9
Totaal : Achtenveertig		48

Voorbehoud.

De komparante sub 2. behoudt zich het recht voor om het uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in het garagecomplex, toe te kennen aan de eigenaars van privatieve kavels, zelfs indien deze niet uitdrukkelijk als privaatief

omschreven zijn in deze akte. Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

D. Vaststelling juridisch statuut van het goed.

3. Toebedeling van de onverdeelde aandelen in de gemene delen

Artikel negen.

Tengevolge van het stellen van de Residentie Dreesbeke D onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderdvierentwintig op de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig wordt dit gebouw onderverdeeld in privaatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privaatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat hiervoor beschreven. De aandelen van elk privaatief deel in de gemene delen werd hiervoor bepaald.

De eigenaars van de kavels waarvan de privaatieven werden besproken in artikel acht zijn samen de onverdeelde mede-eigenaars van de gemene delen waarvan sprake was in artikel vijf.

Het aantal onverdeelde aandelen in de gemene delen, de quotiteiten die aan elke kavel worden toegekend, worden bepaald zoals weergegeven op de tabel waarvan sprake in artikel 8.3.

E. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1. Rechten en plichten t.a.v. de privaatieven

Artikel tien : Principe

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke privaatieven binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Hierbij mogen zij de rechten van de andere eigenaars niet schaden en niets doen dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Artikel elf : Bestemming van de lokalen

De privaatieven zijn bestemd voor privé-parking, met uitzondering van het privaatief op het gelijkvloerse niveau dat een pleinfunctie heeft in een open relatie met het naastgelegen publieke domein.

Gebruikers van parkingstaanplaatsen die geen eigenaar/gebruiker zijn appartementen of handelseigendommen in blok A of blok C moeten verplichtend in- en uitgang nemen via de inrit voor de wagens. De mede-eigenaars en/of bewoners van blok A en blok C kunnen benevens de in-uitrit voor de wagens tevens gebruik maken van de liftinstallaties in hun respectievelijke blokken.

Artikel twaalf : Uitzicht

Elke mede-eigenaar dient er steeds over te waken dat de harmonie en de stijl van het gebouw bewaard blijven.

Het is verboden om reclame aan te brengen op het gebouw, behalve voor de handelsuitbatingen zoals op het einde van dit artikel bepaald.

Geen enkel opschrift, affiche of bord mag aangebracht worden op vensters, deuren, binnen- of buitenmuren, wanden, noch in de gangen, halls en doorgangen.

Enkel in geval van tekoopstelling van een kavel of te huur stelling van het privaatief ervan mag een affiche daartoe aan het privaatief worden aangebracht, en enkel in geval van tekoopstelling ook op de inkom waarbij de aldaar aan te brengen affiche klein moet zijn en maximum de grootte mag hebben van een A4 blad.

Het is evenwel toegelaten om aan de privaatieve parkingplaats een bord op te hangen dat de naam en het beroep van de eigenaar of bezitter aanduidt. De maximaal toegelaten grootte

ervan en het uitzicht wordt bepaald door de algemene vergadering, en moet uniform zijn voor iedere parking.

Wel moet er rekening mee worden gehouden dat inzake alle vanaf de straat zichtbare privatieve delen van het gebouw geen wijzigingen mogen gebeuren dan mits goedkeuring van de algemene vergadering stemmend met een drie/vierden meerderheid en deze regel geldt ook inzake vooropgestelde wijzigingen aan ingangdeuren.

Voor de gelijkvloerse grond gelden volgende bijzondere regels:

Alle opstallen op privaatief G mogen de dakbedekking en de structuur van de onderliggende garages op generlei wijze aantasten of beschadigen.

Artikel dertien : Binneninrichting - wijzigingen

De eigenaar van een kavel mag, mits hij in voorkomend geval voorafgaandelijke toestemming daartoe bekomt van de bevoegde overheden twee privatieven in de kelderverdieping verenigen tot één enkel privaatief.

Alle schade als gevolg van deze werken, zowel aan de gemene delen als aan andere privatieven, zal in zijn volledigheid door die opdrachtgevende mede-eigenaar moeten worden vergoed.

Het is verboden om een privaatief te splitsen in meerdere privatieven, behalve in de hypothese van een tot één privaatief gemaakt geheel van voorheen twee privatieven, mits de splitsing gebeurt om twee privatieven te maken zoals ze waren voor hun samenvoeging.

De in dat verband uit te voeren werken kunnen maar toegestaan worden indien ze geen gevaar betekenen voor de stevigheid van het gebouw.

Artikel veertien : Onderhouds- en herstellingswerken

Iedere eigenaar heeft het recht werken aan zijn privaatief uit te voeren op voorwaarde dat deze de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang brengen en erover wakend dat het gebouw zijn uitzicht van eenheid en goed onderhoud bewaart.

Hij is aansprakelijk voor alle hinder of schade die hij aldus aanbrengt aan andere bewoners, andere privatieven, of aan de gemene delen.

Wanneer hoogdringende werken aan een privaatief dienen te worden uitgevoerd, en de eigenaar nalaat deze werken uit te voeren terwijl dit schade of nadeel aan de andere mede-eigenaars of aan de gemene delen kan berokkenen, zal de syndicus hem bij aangetekend schrijven in gebreke stellen om, voor het geval de eigenaar van de kavel niet onmiddellijk het nodige doet, zelf opdracht te geven de hoogdringende werken uit te voeren op kosten van de eigenaar.

Artikel vijftien : Gebruik door niet-eigenaars

Onder gebruiker wordt verstaan indien het niet om een kaveleigenaar gaat, elk ander persoon die het gebouw gebruikt uit hoofde van een persoonlijk of zakelijk recht.

Zijn geen gebruiker zij die een privaatief zonder recht noch titel bewonen of er zich in bevinden zonder recht noch titel.

De bepalingen van de statuten van deze mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan alle gebruikers van het gebouw en kunnen door hen eveneens ingeroepen worden.

De kaveleigenaar die een recht van gebruik van zijn privaatief toekent, verbindt zich er dan ook toe aan de begunstigde van dit recht een exemplaar van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom te overhandigen, alsook hem te wijzen op het bestaan van een reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering.

De naam en de volledige identiteit van de gebruikers niet-eigenaars dienen onmiddellijk aan de syndicus te worden meegedeeld met vermelding van de datum waarop hun recht is ingegaan, alsmede van de duurtijd ervan.

De kaveleigenaar is aansprakelijk tegenover de vereniging van mede-eigenaars en tegenover de gebruiker niet-eigenaar voor de schadelijke gevolgen uit hoofde van vertraging of afwezigheid van de in dit artikel voorziene kennisgevingen.

Artikel zestien : Toekenning van zakelijke rechten

De kaveleigenaar die een zakelijk recht lastens zijn kavel aan een derde toekent, zal aan de syndicus de volledige identiteit van deze begunstigde, alsmede de duurtijd van het zakelijk recht meedelen.

De bepalingen van de statuten van deze mede-eigendom zijn tegenstelbaar aan zij die een zakelijk recht hebben lastens een kavel en kunnen door hen eveneens ingeroepen worden.

De kaveleigenaar zal de begunstigde wijzen op het bestaan van een reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering.

De kaveleigenaar is aansprakelijk tegenover de vereniging van mede-eigenaars en tegenover de begunstigde van zakelijke rechten voor de schadelijke gevolgen uit hoofde van vertraging of afwezigheid van de in dit artikel voorziene kennisgevingen.

Artikel zeventien : Toezicht

Met het oog op het toezicht, het behoud, en het beheer van het gebouw en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van orde, moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang geven tot hun privaatief, zo mogelijk mits voorafgaande afspraak.

Ook bij afwezigheid dient de syndicus toegang te hebben tot de privatieven.

Wie nalaat dit te doen, is aansprakelijk voor alle schadelijke gevolgen.

2. Rechten en plichten t.a.v. de gemene delen

Artikel achttien : Principe

Alle mede-eigenaars hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemene delen overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De eigenaars mogen aan gemene delen geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin dit reglement van mede-eigendom dit toelaat.

De bouwpromotor-opstalhouder mag, mits hij zelf nog mede-eigenaar is en zolang de gemene delen niet voorlopig zijn opgeleverd, wijzigingen aan de gemene delen aanbrengen mits de verworven rechten van de kopers niet te schaden of te verminderen.

Het is de bouwheer toegelaten om airco-toestellen en andere nuttige of noodzakelijke voorzieningen te plaatsen aan de muren en plafond van de garages of parkingstaanplaatsen.

Artikel negentien : Wijziging aan gemene delen die zich bevinden op privaatieve plaatsen

Deze wijzigingen mogen slechts uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering waarvoor een drie/vierden meerderheid vereist is.

De algemene vergadering, stemmend bij gewone meerderheid, beschikt over de bevoegdheid een architect aan te stellen om, in functie van de stevigheid van het gebouw, het concept van deze werken na te gaan en de uitvoering ervan op te volgen.

De honoraria en de kosten van deze architect zullen uitsluitend door de eigenaar van de kavel in kwestie worden vereffend en alle schade als gevolg van deze werken, zowel aan de gemene delen als aan andere privatieven, zal in zijn volledigheid door die opdrachtgevende mede-eigenaar moeten worden vergoed.

Inzake eventuele beschadigingen als gevolg van die werken en inzake de verbodsbepaling werken uit te voeren die de stevigheid van het gebouw kunnen in het gedrang brengen, wordt verwezen naar artikel dertien.

Artikel twintig : Wijziging aan de gevels en/of wanden;

Voor elke wijziging aan de gevels en/of wanden, inclusief het schilderwerk, dient dezelfde procedure als in artikel negentien beschreven, gevolgd te worden.

In voorkomend geval zal rekening gehouden worden met hetgeen hieronder is bepaald door artikel éénentwintig.

Artikel éénentwintig : Uitzicht gevel

Elke mede-eigenaar dient er steeds over te waken dat de harmonie en de stijl van het gebouw bewaard blijft.

Al hetgeen in dat verband werd gezegd inzake de privatieven (cfr.artikel twaalf van dit reglement van mede-eigendom), is dan ook van toepassing op de gemene delen.

Artikel tweeëntwintig : Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen worden door de syndicus beslist, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden, of wanneer ze hoogdringend zijn.

Voor werken die niet van die aard zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen met een drie/vierden meerderheid, of indien het een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging betreft met een vier/vijfden meerderheid.

Werken waarvan de beslissing tot uitvoering beantwoordt aan hetgeen in dit artikel is uiteengezet, kunnen nooit aanleiding geven tot schadeloosstelling voor mede-eigenaars of bewoners indien deze werken voor hen enige stoornis tot gevolg zouden hebben.

Artikel drieëntwintig : Veranderingswerken

Veranderingswerken aan gemene delen kunnen alleen gebeuren na een besluit van de algemene vergadering met drie/vierden meerderheid van de stemmen.

Wanneer hierdoor de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan zou veranderen is een vier/vijfden meerderheid vereist.

Artikel vierentwintig : Schade door een mede-eigenaar veroorzaakt

Vergoeding van schade die ten laste komt van het geheel der eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, wordt tussen alle mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun respectief aandeel in de onverdeelde gemene delen, dit echter zonder het recht te beperken van de mede-eigenaars om verhaal uit te oefenen tegen degene die persoonlijk verantwoordelijk zou kunnen gesteld worden, of deze nu een derde, een mede-eigenaar of een gebruiker is.

Artikel vijfentwintig : Overdracht van de onverdeelde aandelen in de gemene delen

Onverdeelde aandelen in de gemene delen, verbonden aan een kavel, kunnen niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het privaatief waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel zesentwintig : Verwerving en vervreemding van onroerende rechten

Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een beslissing van de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid.

Elke daad van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen vereist eveneens een beslissing van de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid.

Artikel zevenentwintig : Heropbouw

27.1. Volledige vernieling :

In geval van volledige vernietiging van het gebouw beslist de algemene vergadering of tot heropbouw wordt overgegaan. Om te beslissen tot heropbouw is eenparigheid van stemmen vereist van alle mede-eigenaars.

De vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigd goed worden bij voorrang aangewend om het gebouw her op te bouwen indien daartoe beslist wordt.

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is, zal het tekort moeten bijgelegd worden door alle mede-eigenaars in evenredigheid tot hun aandeel in de onverdeelde gemene delen.

In geval het gebouw niet zou heropgetrokken worden, zal de onverdeeldheid ophouden door verdeling of veiling van de gemene delen.

De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de eventuele veiling zullen verdeeld worden tussen al de mede-eigenaars, verhoudingsgewijze tot hun respectieve aandelen in de gemene delen.

27.2. Gedeeltelijke vernieling:

Bij gedeeltelijke vernietiging van de gemene delen wordt door de algemene vergadering beslist of tot herstelling wordt overgegaan, wat een vier/vijfden meerderheid vereist.

De vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde zullen bij voorrang aangewend worden om tot herstelling of heropbouw van het vernietigd gedeelte over te gaan. Bij ontoereikendheid zal het tekort ingevorderd worden door de syndicus lastens alle mede-eigenaars op evenredige wijze volgens hun aandeel in de gemene delen.

Dit ontnemt aan deze laatsten hun eventueel recht niet om verhaal uit te oefenen tegen deze mede-eigenaar wiens privaatief eigendom eventueel door het uitvoeren van de herstellingswerken een meerwaarde zou verkregen hebben en dit tot beloop van deze meerwaarde.

Indien de uitgekeerde vergoeding het bedrag der herstellingswerken zou overtreffen, zal het overschot verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in evenredigheid van hun bijdrage in de verzekeringspremies.

3. Verdeling van de lasten

Artikel achtentwintig : Opsomming van de gemene lasten

De gemene lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemene delen betreffen.

Dit zijn o.a. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellings- en vernieuwingskosten aan de gemene delen en alle administratieve kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is, de verwarmingskosten, electriciteitskosten en water voor de gemene delen, de kosten van aankoop, van onderhoud, van herstelling en van vervanging van materiaal, de vergoeding en de administratieve kosten van de syndicus en de verzekeringspremies.

Voor zover belastingen niet rechtstreeks op de eigenaars worden verhaald, dienen zij eveneens als een gemene last beschouwd te worden.

Artikel negentwintig : Verdeling der lasten

29.1. Principe

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemene lasten naar evenredigheid van zijn aandeel in de onverdeelde gemene delen, behoudens wanneer deze statuten voorzien in een andere verdeelsleutel.

Dit is het geval voor volgende lasten :

Alle gemene lasten inzake onderhoud, herstel en vernieuwing van de ondergrondse parking zijn uitsluitend ten laste van de medeëigenaars van de parkingstaanplaatsen, pro parte hun gerechtigdheden. Het privaatief gelijkvloers zal op geen enkele wijze moeten tussenkomen in deze gemene lasten.

De verdelingswijze van de lasten mag slechts worden gewijzigd bij vier/vijfden van de stemmen.

Wanneer een mede-eigenaar de gemene lasten zou verhogen om redenen die uitsluitend voor hem van nut zijn, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Terzake de onverkochte kavels is de bouwpromotor-opstalhouder geen andere gemene kosten verschuldigd dan zijn aandeel in de premie brandverzekering.

29.2. Verbruikskosten

De eventuele kosten voor electriciteit, water en verwarming zullen aangerekend worden volgens de vast te stellen verbruikte eenheden.

Deze kosten zullen verhoogd worden met een coëfficiënt voor warmteverlies zoals door de algemene vergadering te bepalen of te wijzigen.

Deze kosten vallen eveneens uitsluitend ten laste van de eigenaars van de parkingstaanplaatsen en niet van het privaat gelijkvloers.

Voor het geval dat de electriciteit, water en/of verwarming voor de ondergrondse garages van blok D en het niveau –1 van blok C op één meter aangesloten zijn en/of uit één circuit bestaan zullen deze kosten van onderhoud, herstel, vernieuwing en verbruik verdeeld worden per parkingstaanplaats, hetzij elk één/zevenenvijftigste, gezien in blok D en blok C tezamen zevenenvijftig parkingstaanplaatsen zullen gerealiseerd worden.

29.3. Kosten en vergoeding syndicus

Deze kosten zullen volgens de quotiteiten verdeeld worden.

29.4 Bijdrage in de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de inrit van de parking en de toegangspoort tot de parking.

Voormelde parkingstaanplaatsen zullen toegang hebben langs de inrit en de toegangspoort van de ondergrondse parking zich bevindende in blok C. De eigenaars van de parkingstaanplaatsen zullen per parkingstaanplaats ten belope van één/zevenenvijftigste (1/57) tussenkomen in de kosten van onderhoud, herstelling, en andere mogelijke kosten inzake de inrit en de toegangspoort van de parking.

Artikel dertig : De manier van bijdragen in de gemene lasten

30.1. Werkkapitaal :

Het gewoon financieel beheer van de mede-eigendom gebeurt via het werkkapitaal in de zin zoals bepaald door artikel 577-11, voorlaatste alinea van het burgerlijk wetboek.

De syndicus zendt trimestrieel aan alle mede-eigenaars een voorschotnota inzake deze gemene kosten en verbruikskosten, en jaarlijks zendt hij aan alle mede-eigenaars de afrekening van deze kosten, na goedkeuring door de algemene vergadering.

30.2. Reservekapitaal:

Een reservekapitaal kan opgericht worden bij beslissing van de algemene vergadering.

Dit reservekapitaal moet tot doel hebben in de bekostiging te voorzien van toekomstig uit te voeren niet periodieke herstellingen of vernieuwingen.

Bij eigendomsoverdracht van een kavel blijft het aandeel van deze kavel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars

Onderlinge overdrachten tussen werkkapitaal en reservekapitaal zijn niet toegelaten.

Artikel éénendertig : Inning der achterstallen

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de hem gevraagde betaling inzake gemene kosten uit te voeren binnen de drie weken, is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijrente verschuldigd van één procent per maand.

Indien hij langer dan drie weken in gebreke blijft, is hij daarenboven en eveneens van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadeloosstelling verschuldigd van vijftien procent van de niet betaalde hoofdsom met een minimum van vijftig euro en een maximum van tweeduizend euro.

De syndicus heeft de bevoegdheid om zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, tot gerechtelijke inning over te gaan lastens de in gebreke blijvende mede-eigenaar van het ogenblik af dat vastgesteld wordt dat deze de hem gevraagde betaling ten aanzien van gemene kosten niet heeft vereffend binnen een redelijke termijn na een aangetekend sommatieschrijven van de syndicus te hebben ontvangen.

De intresten en het schadebeding worden, in voorkomend geval, na aftrek van de met het oog op de inning gemaakte kosten, gevoegd bij het reservekapitaal.

Tot waarborg van betaling van de door hem verschuldigde sommen, staat de mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn kavel alle schuldvorderingen af aan de vereniging van mede-eigenaars die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatief kan laten gelden en dit tot beloop van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht aan de huurder of andere derde kan deze enkel nog geldig betalen in de handen van de syndicus.

Wanneer een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn aandeel in de kosten te betalen, zijn de overige mede-eigenaars, gedurende de periode dat de eerstgenoemde in gebreke blijft, gehouden tot het betalen van de nodige sommen om een goede werking van de mede-eigendom te verzekeren en dit elk in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel tweeëndertig : Onverdeeldheid – vruchtgebruik – opstalrecht - erfpacht

Wanneer een kavel zou worden gesplitst in vruchtgebruik en naakte eigendom, wanneer het eigendomsrecht over de kavel in gewone onverdeeldheid zou zijn, wanneer de kavel het voorwerp is van een opstalrecht of een erfpacht, zijn de aan deze kavel verbonden kosten door elk van de deelgenoten ondeelbaar en hoofdelijk verschuldigd.

Geen van hen kan dan ook enig voorrecht van uitwinning of enige wettelijk mogelijke of contractueel voorziene verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars tegenstellen.

Artikel drieëndertig : Overdracht van een kavel

Door de nieuwe eigenaar zijn de gemene lasten verschuldigd vanaf de datum waarop hij het genot verwerft van de kavel.

Deze datum moet door de uittredende mede-eigenaar aan de syndicus worden meegedeeld.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het batig saldo van zijn aandeel in het werkkapitaal, indien dit blijkt uit de slotafrekening.

Artikel vierendertig : Verzekering

34.1. Te verzekeren risico's:

De verzekering tegen gevaren van brand, arbeidsconflicten en aanslagen, storm en hagel, waterschade, glasbreuk, en het eventueel verhaal van derden worden zowel voor de privaatieve als voor de gemene delen afgesloten bij eenzelfde verzekeringsmaatschappij door de zorgen van de syndicus.

Deze polis of deze polissen zal/zullen door de syndicus onderschreven worden namens en ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, alsook ten voordele van het geheel van alle mede-eigenaars als geheel en ten voordele van alle mede-eigenaars afzonderlijk genomen.

De syndicus zal ook het risico laten verzekeren van burgerlijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, hierin begrepen de beheers- en bestuursaansprakelijkheden van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen (algemene vergadering, syndicus en raad van beheer).

De syndicus zal ook het risico laten dekken van arbeidsongevallen mocht de vereniging van mede-eigenaars arbeidsovereenkomsten afsluiten.

Deze polis of deze polissen hebben natuurlijk geen uitstaans met het eigen risico van elke eigenaar of bewoner van een privaat inzake de in dit privaat aanwezige roerende goederen of onroerende verbeteringswerken.

De hoegrootheid van het te verzekeren bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

34.2. Polisbeheer:

De syndicus beheert het geheel van de verzekeringsdossiers (evaluatie van de gedekte risico's, schademeldingen, schaderegelingen) en in voorkomend geval doet hij hieromtrent rapport en voorstellen aan de raad van beheer en de algemene vergadering.

De premies worden door hem betaald als gemene kost.

Daarin zal elke mede-eigenaar bijdragen in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeelde gemene delen.

Na een beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars tot het afsluiten van een polis, is het de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent.

Inzake aan de vereniging van mede-eigenaars of aan het geheel der mede-eigenaars verschuldigde vergoedingen is het, na het akkoord van de algemene vergadering met een schaderegelingsvoorstel, de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent en verder handelt zoals hieronder bepaald in art.34.4.

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de verzekeringscontracten.

34.3. Supplementaire risico's:

Wanneer een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van het uitgeoefend beroep door één van de mede-eigenaars, of omwille van om het even andere reden die persoonlijk is aan één der mede-eigenaars, zal deze laatste alleen moeten instaan voor deze bijpremie.

Wanneer verbeteringen worden aangebracht door de mede-eigenaars aan hun privaat dienen zij deze op hun kosten te verzekeren.

Met name dienen zij via de syndicus het nodige te doen opdat dit bijkomend risico zou opgenomen worden in de collectieve polis op voorwaarde dat de verzekeringsmaatschappij dergelijke mogelijkheid voorziet en dat zij de bijpremie hiervan dragen en zonder dat de overige mede-eigenaars in voorkomend geval moeten tussenkomen in een voorschot van de eventuele kosten van heropbouw.

Zoniet dient deze mede-eigenaar dit risico te dekken door het aangaan van een eigen polis, doch wel bij dezelfde verzekeringsmaatschappij als deze bij wie de collectieve polis is afgesloten.

Indien één of meer eigenaars van mening zijn dat, in strijd met de beslissing van de algemene vergadering, de verzekerde bedragen onvoldoende zouden zijn, zal het hen vrijstaan om voor persoonlijke rekening een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde dat alle kosten en premies hiervan door hem gedragen worden.

De bijkomende schadevergoedingen zullen dan ook uitsluitend ten goede komen aan diegenen die deze bijkomende verzekering hebben afgesloten.

34.4. De vergoedingen:

De eventuele vergoedingen krachtens deze polissen worden rechtsgeldig uitbetaald aan de syndicus, die kwijting kan geven zowel namens de vereniging van mede-eigenaars als namens het geheel van de mede-eigenaars.

Het is echter wel noodzakelijk om rekening te houden met de rechten van de bevoorrechte schuldeisers en hypothecaire schuldeisers.

De huidige regeling zal hen geen enkel nadeel kunnen toebrengen en hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Wanneer een schadegeval zich zou voordoen met uitsluitende schade aan een privaatief, zullen de schadeloosstellingen rechtstreeks geregeld worden met de eigenaar of eigenaars van deze privatieven, weliswaar via de verplichte tussenkomst van de syndicus.

34.5. Vrijstellingen:

Wanneer krachtens een polis de vergoedingen worden uitgekeerd onder aftrek van een vrijstelling, valt de vrijstelling enkel ten laste van de vereniging van mede-eigenaars wanneer de oorzaak van het schadegeval een gemeen deel betreft of het gevolg is van een fout of een nalatigheid van de vereniging van mede-eigenaars.

4. De algemene vergadering

Artikel vijfendertig : De gewone en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars komt jaarlijks bijeen de eerste zaterdag van de maand juni.

De syndicus is verplicht hiervan melding te doen op het uithangbord dat hij na zijn aanstelling dient aan te brengen aan de ingang van het gebouw in toepassing van artikel 577-8, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Op die wijze is voldaan aan de kennisgevingsverplichting tegenover de bewoners niet-eigenaars waarvan sprake is in artikel 577-8, § 3, 8° van het Burgerlijk Wetboek.

De buitengewone algemene vergadering kan ten alle tijde worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over elke aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort.

Artikel zesendertig : Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd om beslissingen te nemen aangaande het behoud en het beheer van de mede-eigendom.

Zo is zij bevoegd om ondermeer alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, het gebruik en het genot van de gemene delen, daarbij inbegrepen de aanstelling en het ontslag van een syndicus, alsook inzake de aanstelling en het ontslag van de leden van de raad van beheer,
- het optreden in rechte als eiser of als verweerder, behoudens hetgeen in dit reglement van mede-eigendom reeds uitdrukkelijk is voorzien inzake het innen van niet betaalde aandelen in de gemene kosten,
- de verkrijging en de vervreemding van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- elke wijziging van de statuten,
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

Zij beraadslaagt in elk geval over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven en over de voor het volgend jaar te betalen voorschotten en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel zevenendertig : Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan de raad van beheer en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel achtendertig : Lidmaatschap - samenstelling

Iedere eigenaar van een kavel, ongeacht zijn aantal van de quotiteiten dat hij bezit in de gemene delen, is lid van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen een vruchtgebruiker en een blote eigenaar of bij een gewone onverdeeldheid duiden de belanghebbenden iemand onder hen aan die het recht om te stemmen en aan de beraadslagingen deel te nemen, zal uitoefenen. Tot dit gebeurd is, wordt dat recht opgeschort.

De andere gerechtigden in de kavel mogen aanwezig zijn op de algemene vergadering, doch zij kunnen niet deelnemen aan de beraadslagingen, noch stemmen.

Behalve de stemgerechtigden, hun volmacht dragers of de personen genoemd in de vorige alinea, alsmede maximum één enkele raadgever per kavel, wordt niemand anders tot de algemene vergadering toegelaten, uitgezonderd de syndicus die als secretaris van deze vergadering fungeert.

Artikel negenendertig : Tijdstip en plaats van de bijeenkomst

De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden in de Oudenaardse agglomeratie op de eerste zaterdag van juni om elf uur dertig.

Artikel veertig : Bijeenroeping

Het bijeenroepen van de stemgerechtigde mede-eigenaars gebeurt door middel van een aangetekende brief die moet worden verstuurd tussen de tweeëntwintigste en vijftiende kalenderdag vóór de datum van de gewone of buitengewone algemene vergadering.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Beraadslaging en stemming mag enkel gebeuren over de punten vermeld op de agenda.

Artikel éénenveertig : Aanwezigheidslijst

Alvorens de algemene vergadering een aanvang neemt moet de aanwezigheidslijst worden ondertekend door alle stemgerechtigden of hun volmacht dragers.

De volmacht dragers moeten hun volmacht neerleggen en de syndicus zal het nodige doen opdat de aanwezigheidslijst en de volmachten gehecht worden aan de notulen van de algemene vergadering.

Deze aanwezigheidslijst zal zoals de notulen moeten ondertekend worden door de leden van het bureau en door de syndicus.

Wanneer een stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde de vergadering vroegtijdig verlaat, wordt op deze lijst daarvan melding gedaan door de syndicus, secretaris van de vergadering, met precisering van het laatste agendapunt waaromtrent de verlater heeft meegestemd.

Wanneer in de loop van een vergadering een stemgerechtigde of zijn gevolmachtigde de vergadering vervoegt, zal ook dit door de syndicus worden genoteerd met melding vanaf welk agendapunt door de eerder genoemde aan de beraadslaging en de stemming wordt deelgenomen.

Bij het beëindigen van de vergadering zal deze aanwezigheidslijst worden ondertekend door de leden van het bureau en door de syndicus.

Artikel tweeënveertig : Bureau

De voorzitter van de raad van beheer zal fungeren als voorzitter van de algemene vergadering en de twee leden van de raad van beheer zullen fungeren als stemopnemers.

Samen vormen zij het bureau van de algemene vergadering.

De voorzitter leidt de algemene vergadering.

Bij afwezigheid van de voorzitter van de raad van beheer zal de oudste van de overige leden van de raad van beheer fungeren als voorzitter en hij zal een mede-eigenaar aanduiden als derde lid van het bureau.

Indien enkel één beheerraadslid aanwezig is zal deze fungeren als voorzitter en zal hij twee mede-eigenaars aanduiden als andere leden van het bureau.

Indien geen enkel lid van de raad van beheer aanwezig is zal de oudste mede-eigenaar fungeren als voorzitter of zal de voorzitter door hem worden aangeduid en hij of de door hem aangeduide voorzitter zullen twee mede-eigenaars aanduiden als overige leden van het bureau.

Artikel drieënveertig: Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering kan slechts dan rechtsgeldig beraadslagen en stemmen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover

zij minstens de helft van de onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Indien het vereist quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van tenminste twee weken bijeengeroepen en die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de onverdeelde aandelen in de gemene delen die ze bezitten.

Het aanwezigheidsquorum zal blijken uit de bij het begin van de vergadering opgestelde aanwezigheidslijst waarvan sprake in artikel 41 van deze statuten.

Mocht een stemgerechtigde in de loop van de vergadering deze vergadering verlaten, zal dit het aanwezigheidsquorum niet wijzigen en zal zijn afwezigheid worden beschouwd als een neen-stem voor deze agendapunten waarover hij niet heeft gestemd.

Artikel vierenveertig : Stemrecht - vertegenwoordiging

Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als hij onverdeelde aandelen in de gemene delen bezit.

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

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

Iedere volmacht moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk gegeven worden en uitdrukkelijk vermelden of het gaat om een algemeen mandaat of enkel om welbepaalde punten.

Een volmacht kan enkel betrekking hebben op één enkele vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of tewerk wordt gesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taken.

Artikel vijfenveertig : Meerderheidsvereisten

45.1. Gewone meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars behoudens de gevallen hierna bepaald.

45.2. Drie/vierden meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen:

- over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen,
- over de oprichting van een beheerraad en de verkiezing van de leden ervan,

45.3. Vier/vijfden meerderheid:

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

- over de wijziging van bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan,
- in geval van gedeeltelijke vernietiging, over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ,
- over iedere verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeen te worden,
- over alle daden van beschikking betreffende gemene delen
- over iedere andere wijziging van de statuten.
- over elke wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

45.4. Eenparigheid:

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, waarbij afwezige of niet vertegenwoordigde stemgerechtigden als neen-stemmers worden beschouwd:

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom,
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed,
- over de ontbinding van de vereniging,

Artikel zesenvieftig : Notulen

De syndicus noteert de besluiten van de algemene vergadering en bij het beëindigen van de vergadering wordt het origineel van dit document door de syndicus ondertekend alsook door de leden van het bureau ter attestering van de overeenstemming van de inhoud ervan met hetgeen werd beslist.

Dit origineel samen met de aanwezigheidslijst en de neergelegde volmachten worden gevoegd bij het notulenregister dat op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars wordt bewaard of op de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus.

Indien deze notulen niet op de zetel van de mede-eigendom worden bewaard, dient de plaats van bewaring ervan (woonst of maatschappelijke zetel van de syndicus) vermeld te worden op het uithangbord waarvan sprake in artikel 577-8, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering heeft beslist bepaalde beslissingen tegenstelbaar te maken aan bewoners niet-eigenaars of aan titularissen van zakelijke rechten op een kavel, kan de syndicus de aan dezen te richten kopie van de notulen of van een uittreksel ervan bij aangetekend schrijven, vervangen door het hen ter hand stellen van dergelijk document mits ontvangstbewijs.

Het notulenregister kan op de plaats van bewaring zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

5. De syndicus

Artikel zevenenveertig : Algemene opdracht

Het beheer en de vertegenwoordiging van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel achtenveertig : Benoeming - beëindiging

De algemene vergadering is als enige bevoegd om de syndicus te benoemen of te ontslaan. Kunnen enkel tot syndicus benoemd worden hetzij een mede-eigenaar, hetzij een vastgoedmakelaar, lid van het B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars).

De benoeming van de syndicus gebeurt bij gewone meerderheid van stemmen en voor de maximum duur van vijf jaar, zonder hierbij afbreuk te doen aan de mogelijkheid voor de algemene vergadering ten allen tijde het mandaat van de syndicus te beëindigen.

Indien de algemene vergadering nalaat een syndicus te benoemen, kan een eigenaar vragen aan de rechter om een syndicus te benoemen.

Tot aan de eerste algemene vergadering, waarop zijn van rechtswege ontslag zal worden geacteerd, zal de bouwpromotor - opstalhouder syndicus zijn of een syndicus aanduiden.

Artikel negenenveertig : Bekendmaking

Binnen de acht dagen na de aanstelling of de benoeming van de syndicus wordt een uittreksel uit die benoeming bekendgemaakt door dit op onveranderlijke wijze aan te plakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Dit uittreksel moet ten allen tijde zichtbaar zijn.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van een syndicus of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma van de zetel.

Het aanplakbord zal ook de gegevens bevatten zoals voorzien in artikel 35 en in voorkomend geval in artikel 46 van deze statuten.

Artikel vijftig : Bevoegdheden

De syndicus heeft als opdracht:

- 1° De algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen of telkens als er een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend dient te worden getroffen of wanneer mede-eigenaars die één/vijfde van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, hem hierom verzoekt.
- 2° De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
- 3° De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
- 4° Alle bewarende maatregelen te treffen alsmede alle daden van voorlopig beheer, o.a. het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het uitvoeren van alle dringende werken en herstellingen.
- 5° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren.
- 6° De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het behoud en het beheer van de gemene delen te vertegenwoordigen.
- 7° De lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen vanaf het verzoek van een notaris, zoals bepaald in art.577-11, §1, burgerlijk wetboek.
- 8° De opmerkingen die de syndicus ten behoeve van de algemene vergadering ontving vanwege bewoners niet-eigenaars, zullen door de syndicus als agendapunt gevoegd worden teneinde het de algemene vergadering toe te laten, zo gewenst, daarover te beraadslagen en tot besluitvorming over te gaan.
- 9° Het reglement van orde bijwerken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- 10° De mede-eigenaars inlichten wanneer een rechtsvordering betreffende hun kavel wordt ingeleid.
- 11° Indien nodig de vereffening van de vereniging doen, wanneer de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te stellen.
- 12° De syndicus stelt de beheersrekeningen op die nagezien worden door de raad van beheer die hierover verslag doet aan de algemene vergadering.
Minstens een maand voor de algemene vergadering worden deze beheersrekeningen eveneens meegedeeld aan alle mede-eigenaars.
Deze rekeningen moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering.
Iedere mede-eigenaar draagt aan de raad van beheer zijn recht over om de stavingstukken, betrekking hebbend op de beheersrekening in te zien.
De raad van beheer kan, indien zij dit nodig acht, dit recht uitoefenen naar aanleiding van haar jaarlijkse controle van deze rekening.
- 13° De syndicus heeft de bevoegdheid het agenda van de gewone algemene vergadering aan te vullen met de punten die hij belangrijk acht.
- 14° Mits voorafgaandelijk verzoek daartoe vanwege een huurder of zijn bijzondere gemachtigde, zal de syndicus hem de mogelijkheid bieden de stukken in te zien

inzake de gemene kosten die luidens een huurovereenkomst lastens de huurder worden gelegd, en zoals voorzien door artikel 1728ter van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel éénenvijftig : Aansprakelijkheid - delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen, behalve met toestemming van de algemene vergadering en dit slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel tweeënvijftig : Vergoeding – bezoldiging – mededeling aan de notaris

52.1. Algemeen

Aan de syndicus wordt een bezoldiging toegekend overeenkomstig de door het B.I.V. (Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars) aanbevolen tarieven, naast de terugbetaling van zijn kosten.

De vergoeding van de syndicus zal vastgesteld worden door de algemene vergadering op voorstel van de raad van beheer.

De syndicus heeft de bevoegdheid tegen de gebruikelijke tarificatie de vergoeding voor eigen rekening te innen die verschuldigd is voor de prestaties voorzien bij art. 50.7° van dit reglement van mede-eigendom.

52.2. Vergoeding voor het uitreiken van een attest in toepassing van artikel 577-11, § 1

Burgerlijke Wetboek.

Wanneer een notaris met het oog op een eigenaarswisseling betreffende een bepaalde kavel de syndicus om een attest verzoekt zoals voorzien door artikel 577-11, § 1 Burgerlijk Wetboek, is door de vereniging van mede-eigenaars aan de syndicus een bedrag verschuldigd van honderd Euro, welk bedrag van rechtswege zal geïndexeerd worden per één januari van elk jaar en voor het eerst op één januari tweeduizend en drie, door dit te delen door het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand december tweeduizend en één, om dan dit quotiënt te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexatiedatum.

De verwerver van de kavel waaromtrent het attest gaat is tot terugbetaling van die vergoeding gehouden en de syndicus zal deze kost voegen bij de eerstvolgende geldopvraging aan deze nieuwe eigenaar.

Indien twaalf maanden na datum van uitreiking van het attest geen eigenaarswisseling heeft plaatsgehad betreffende de kavel waarvan sprake, is deze vergoeding terug te betalen aan de vereniging van mede-eigenaars door de eigenaar.

6. Raad van beheer

Artikel drieënvijftig : Opdracht van de raad van beheer

De raad van beheer heeft een adviserende en toezichthoudende taak, en met name de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De raad van beheer brengt over zijn toezicht verslag uit aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering.

De algemene vergadering kan enkel aan de raad van beheer bevoegdheden delegeren in de mate dat het gaat om bevoegdheden die krachtens de wet of deze statuten niet toebedeeld zijn aan de syndicus, en in de mate daarenboven dat deze delegatie beperkt is in tijd en in voorwerp.

Artikel vierenvijftig : Samenstelling en verkiezing

Enkel de leden van de algemene vergadering kunnen gekozen worden tot lid van de raad van beheer.

De raad van beheer bestaat uit een voorzitter en twee leden die voor de duur van drie jaar worden verkozen.

De verkiezing van de leden van de raad van beheer gebeurt ter gelegenheid van een gewone jaarlijkse algemene vergadering met een gewone meerderheid.

De beslissing tot het afschaffen van de raad van beheer of tot het opnieuw voorzien in een raad van beheer dient genomen te worden met een drie/vierden meerderheid.

E. Verkoopvoorwaarden.

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medeverkopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen :

a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte.

b) De rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.

c) De belasting op de toegevoegde waarde op de facturen.

d) De eventuele private aansluitingskosten van nutsvoorzieningen.

e) Alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de komparante sub 2/ toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

3. De gevolgen van de onvermijdelijke zetting van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

4. De verkoping van bovenbeschreven parkingstaanplaatsen in de residentie DROESBEKE D zal geschieden onder ondermeer de volgende voorwaarden welke hierna letterlijk worden overgenomen :

WERKEN IN MEER OF MIN.

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkopers gerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken, die eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen tijdig aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

OPLEVERING.

In toepassing met de Woningbouwwet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig, gewijzigd door de Wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig, en overeenkomstig het Koninklijk Besluit van éénentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig, gewijzigd bij Koninklijk Besluit van éénentwintig september negentienhonderd drieënnegentig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en gebouwen, zal de oplevering als volgt gebeuren :

a. Voorlopige oplevering

a.1. voorlopige oplevering van de privatieve delen.

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkocht goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan, die dan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Voor de oplevering zal de comparante sub 2/ de kopers bij aangetekend schrijven uitnodigen. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal in twee exemplaren, ingevuld en ondertekend door beide partijen en de architect, opgemaakt worden en zal gelden als bewijs van de genoemde oplevering. Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden, omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De partijen zijn ermee akkoord dat de voorlopige oplevering :

- goedkeuring inhoudt vanwege de kopers van de afgeleverde werken, en ieder verhaal voor zichtbare gebreken uitsluit, op voorwaarde evenwel dat de staat der werken tijdens de waarborgtermijn niet verslecht ;
- de vertrekdatum is voor de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, architect, de promotor en verkoper. Na deze periode van tien jaar zal de promotor ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met betrekking op alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw kan vertonen.

De kopers worden geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te aanvaarden in volgende gevallen :

1. indien zij het verzoek tot oplevering zonder gevolg laten, zonder gegronde reden tot weigering, aangetekend ter kennis van de bouwheer te brengen binnen de vijf dagen na het schrijven van comparante sub 2 ;
2. het betrekken of gebruiken van het goed vóór de oplevering ;
3. het laten uitvoeren van voltooiingswerken vóór de oplevering ;
4. indien de kopers binnen de vijftien dagen na aanmaning, die comparante sub 2/ bij deurwaardersexploot betekend heeft, verzuimen te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot, om tot de oplevering over te gaan. De kopers zullen de kosten van dit exploot dragen.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief, vóór de volledige afwerking van de privatieve delen.

Onder bezit dient verstaan niet alleen de effectieve ingebruikname maar ook het ter plaatse brengen van goederen of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de comparant sub 2/ of zijn volmachtdrager het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt ten zijne laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

a.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke of gemene delen

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen

de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering zal op tegenspraak worden verricht tussen comparante sub 2/, de architect, de Voorzitter van de beheerraad en door de Syndicus van de gemeenschap en zal dezelfde rechtsgevolgen hebben als de voorlopige oplevering van de privatieven. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen en de architect geldt als bewijs van oplevering van de gemeenschappelijke delen.

b. Definitieve oplevering

b.1. definitieve oplevering der privatieven.

Wanneer de werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering, zal de definitieve oplevering der privatieven geschieden en dit op tegenspraak tussen comparante sub 2/, de architect en de koper. Deze definitieve oplevering der private delen kan bovendien slechts geschieden nadat de definitieve oplevering is geschied van de gemene delen.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen en de architect geldt als bewijs van oplevering van de privatieven.

b.2. definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal minstens één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure gebeuren. De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de comparante sub 2/, de architect en de voorzitter van de beheerraad en de syndicus worden verricht.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen en de architect geldt als bewijs van oplevering van de gemeenschappelijke delen.

5. Keuze van woonst.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, kiezen de comparanten en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

Erfdienstbaarheden.

A1. algemeen Garagecomplex Residentie Droesbeke D.

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidsvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruitende hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door de artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere ;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort ;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere) ;
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene private delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

A2. Project Droesbeke.

Zoals hiervoor vermeld maakt het Garagecomplex Residentie Droesbeke D deel uit van een groter geheel, genaamd Project Droesbeke bestaande uit de blokken A, B, C en D. De realisatie van het project Droesbeke scheidt feitelijke toestanden die erfdiensbaarheidsvormend zijn tussen de verschillende blokken (A, B, C, D) zodra die overgaan in handen van verschillende eigenaars.

Deze erfdiensbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door de artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van de ene blok op de andere ;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort tussen de diverse blokken ;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere) ;

en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de diverse blokken voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

b. bijzondere erfdiensbaarheden.

In hoofde van Blok D worden volgende bijzondere erfdiensbaarheden gevestigd, erfdiensbaarheden die - al naargelang de aard ervan – in het voordeel of ten laste van blok D worden gevestigd.

In de kelderverdieping blok D:

- Zoals aangeduid op het hiervoor onder rubriek III. vermeld uitvoeringsplan, Masterplan niveau kelder –1, plannummer M1, wordt in blok D een brandsas voorzien.

In dit brandsas :

- zal tussen blok A en blok D een opening gelaten worden ter breedte van een deur, en dit ter hoogte van de gang die vanuit dit brandsas leidt naar de trappenhal en de lift voor de privatieve appartementen, alsook de toegang voor de stockeerruimte van het Museum Centrum Ronde van Vlaanderen ;
- zal tussen blok A en blok D een deur aangebracht worden ter hoogte van de fietsenberging zodat de fietsenberging in blok A via het brandsas in blok D toegang zal hebben.
- zal tussen blok B en blok D een dubbele deur aangebracht worden ter hoogte van de museumruimte van het Centrum van de Ronde van Vlaanderen
- Naast het brandsas, zal tussen blok A en blok D een dubbele deur geplaatst worden, opendraaiend op blok D, zodat de afvalcontainers zich bevindend in de kelderverdieping van blok A langs blok D zullen opgehaald worden.
- Tussen blok A en blok D wordt ter hoogte van de bergruimte K13 een dubbele deur voorzien, zodat een toegang of verbinding ontstaat tussen blok D en het brandsas aan de bergruimtes en de erop aansluitende trappenhal naar het privaatief G2.
- Tussen blok D en blok C zal in de kelderverdieping geen afsluiting op welke wijze ook geplaatst worden, en de lijn tussen blok D en blok C in de kelderverdieping zal dus over de gehele lengte een open ruimte zijn, ter uitzondering van de zes steunpilaren en de liftkoker zoals aangeduid op het plan. Dit deel van de kelderverdieping zal bijgevolg nooit mogen afgesloten noch bebouwd worden, zodat de wagens in de kelderverdieping vrij en zonder hinder kunnen rijden van blok D naar blok C en omgekeerd.
- De parkingstaanplaats nummer 12 (P12) strekt zich voor een klein driehoekje (afgebeeld als A-B-C op voormeld uitvoeringsplan) uit op blok C. Dit is een

erfdienstbaarheid in voordeel van blok D ten laste van blok C welke ten eeuwige titel en onvergeld wordt gevestigd.

- De parkingstaanplaats nummer 42 (P42) zal een privaat van blok C zijn, maar dit strekt zich deels uit op blok D zoals afgebeeld door de punten E-D-F-G op voormeld uitvoeringsplan. Dit is een erfdienstbaarheid in voordeel van blok C ten laste van blok D welke ten eeuwige titel en onvergeld wordt gevestigd.

Op het gelijkvloers blok D:

- Het deel van het gelijkvloers van blok A aangeduid door de punten M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V op voormeld uitvoeringsplan Masterplan, niveau Gelijkvloers, plannummer M2, zal ter uitzondering van de twee voorziene steunpilaren voor de hoger gelegen verdiepingen steeds vrij moeten blijven als wandelzone ten voordele van het openbaar domein en blok D. Dit deel van het gelijkvloers zal bijgevolg nooit mogen afgesloten worden op welke wijze ook, noch bebouwd worden. Het onderhoud en herstel van dit deel gelijkvloers is ten laste van blok A.
- Het gelijkvloers van Blok D zal genieten van een recht van doorgang doorheen blok C zoals aangeduid op voormeld plan gelijkvloers.

In blok C.

- In de kelderverdieping van blok C wordt een hoogspanningscabine geplaatst ten voordele van blok A, blok B, blok C en blok D.
- In blok C wordt de doorgang of doorrit gevestigd naar de ondergrondse garages voor blok D, en blok A zal bijgevolg voor de mede-eigenaars of bewoners van blok A via blokken C en D steeds betreden kunnen worden of bereikbaar zijn.
- Ten laste van blok C en ten voordele van blok D wordt eeuwigdurend en onvergeld een erfdienstbaarheid van doorgang en in- en uitrit gevestigd voor de parkingstaanplaatsen van blok D, dit alles zoals uitgetekend op de desbetreffende plannen.

Zoals reeds gezegd, dit alles zoals al deze bijzondere erfdienstbaarheden staan verbeeld op de plannen aangehecht aan de basisakte van Residentie Droesbeke A.

Overeenkomsten van Erfpacht.

1. Tussen de Stad Oudenaarde en de naamloze vennootschap Real Homes werd voorafgaandelijk dezer voor ondergetekende notaris een erfpachtovereenkomst verleden waarbij de Stad Oudenaarde de grond van perceel B of blok B in erfpacht geeft aan de naamloze vennootschap Real Homes tot negentien april tweeduizend éénenvijftig. Deze akte wordt aangeboden aan het hypotheekkantoor te Oudenaarde ter overschrijving.

2. Tussen de naamloze vennootschap Real Homes voormeld en de vereniging zonder winstoogmerk "Centrum Ronde van Vlaanderen" werd voorafgaandelijk dezer door ondergetekende notaris een erfpachtovereenkomst verleden waarbij de naamloze vennootschap Real Homes de gebouwen van blok B, de gebouwen van de kavel G1 met eraan verbonden de kelderprivatieven K12 en K14 in blok A, de privaatieve parkingstaanplaatsen nummers 2, 4 en 8 in blok D en de privaatieve parkingstaanplaats nummer 13 in blok C in erfpacht geeft aan de vereniging zonder winstoogmerk "Centrum Ronde van Vlaanderen" tot negentien april tweeduizend éénenvijftig. Deze akte wordt eveneens aangeboden aan het hypotheekkantoor te Oudenaarde ter overschrijving.

DIVERSE BEPALINGEN – ALLERLEI.

A. Betwistingen.

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van de residentie **Droesbeke D** en het medegaande reglement van mede-eigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met vier/vijfden meerderheid der stemmen.

B. Mededeling.

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de comparante sub 2/ zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren.

C. Ontslag van inschrijving.

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

D. Bodemattest.

De comparanten verklaren dat er op voorschreven eigendom bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op desbetreffend goed afgeleverd door OVAM op respectievelijk vijftien juni tweeduizend en één en drieëntwintig november tweeduizend en één, en waarvan de inhoud voor beide attesten letterlijk luidt als volgt :

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

De comparanten verklaren met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een eventuele koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

E. Postinterventiedossier.

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier overeenkomstig het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, hebben beide partijen ons verklaard dat de verwezenlijkte en de nog te verwezenlijken werken een aanvang hebben genomen vóór één mei tweeduizend en één en er bijgevolg geen postinterventiedossier moet worden samengesteld.

F. Bevestiging van identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen en hun vertegenwoordigers aan de hand van de identiteitsbewijzen en op het zicht van de officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

G. Volmacht.

De comparanten, desgevallend vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

1° Mevrouw Martine DE KIMPE, bediende, wonende te Kruishoutem, Waregemse-steenweg 53 ;

2° De Heer Karel DEBLANCQ, bediende, wonende te Kruishoutem, Boekweitstraat 45; elk afzonderlijk kunnen handelend ;

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in de residentie Droesbeke A, ter uitzondering van de parkingstaanplaatsen P2, P4 en P8 .

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand of bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen. De lastgeefster te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling, Het ambtshalve nemen van inschrijving vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook.

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

SLOTVERKLARING.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige belangen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoen en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparanten erkennen :

- a) dat ieder van hen een ontwerp van onderhavige akte heeft ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer te weten op twaalf juni tweeduizend en twee.
- b) dat onderhavige akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.
- c) dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Kruishoutem, in het kantoor, op datum als bovengemeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, getekend samen met Ons, Notaris.

(volgen de handtekeningen).

Geregistreerd vijftien bladen geen verzendingen te Kruishoutem, op éénentwintig oogst 2002. Boek 457 blad 57 vak 19. Ontvangen : vijfentwintig euro (25 EUR). De e.a. inspecteur a/i (getekend) A. VAN DE VELDE.

Overgeschreven te Oudenaarde, Hyp. 69-T-20/09/2002-09582