

Basisakte - RME Federale rechten: € 50,00 + € 100,00
00-01-1801/001/JC VLABEL:0,00 €

Client:
Repertorium nummer: 016414

fd
STATUTEN
VAN DE
RESIDENTIE NIEUW MEXICO

TE 8310 BRUGGE, MOERKERKSE STEENWEG 350

HET JAAR TWEEDUIZEND EN DRIEËNTWINTIG

Op zeventien januari

Te Brugge (Sint-Kruis), in het kantoor.

Voor mij, **FRANCIS MOEYKENS**, notaris, te Brugge (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap BV BVBA "MOEYKENS & VANQUATHEM, geassocieerde notarissen", met zetel te 8310 Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 410, BE 0840.452.342

ZIJN VERSCHENEN

Hierna genoemd "de eigenaar" of "de comparanten".

VOORLEZING EN TOELICHTING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en dat zij de volledige voorlezing van de akte niet vragen. Eventuele

wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

HOOFDSTUK I.- VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1.1 - BESCHRIJVING VAN HET GOED

De voornoemde comparanten zijn eigenaars van volgens onroerend goed:

STAD BRUGGE - achttiende afdeling (Voorheen Sint-Kruis- eerste afdeling)

Een handels- en woonhuis op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 350, volgens titel genaamd "Herberg Mexico"; volgens titel en huidig kadaster gekend sectie C, nummer 0186P6P0001, met een oppervlakte volgens titel en recente kadastrale legger van vierhonderd achtentwintig vierkante meter (428 m²).

Kadastraal inkomen: negenhonderd vierendertig euro (934,00 EUR).

1.2 - OORSPRONG VAN EIGENDOM

1.3 – ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve,

zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparante en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

Bijzondere voorwaarden uit vorige titels:

De comparanten verklaren dat bij zijn weten het goed niet met erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden is bezwaard, dat hij er persoonlijk geen verleend heeft en dat er geen ontstaan zijn uit de bestemming van de huisvader, die op heden nog relevant zijn.

1.4 - VESTIGING MEDE-EIGENDOM – ALGEMENE BEPALINGEN

De comparante heeft mij, geassocieerd notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "**Residentie Nieuw Mexico**" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikelen 3.69 en volgenden van het Nieuw Burgerlijk Wetboek (Wet van 13 april 2019 io. Wet van 4 februari 2020).

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.71, 3.79 en 3.81 alsook artikel 3.84 en volgende van het Nieuw Burgerlijk Wetboek (artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Oud Burgerlijk Wetboek).

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaat deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

Deze akte vormt de statuten van het gebouw en bestaat uit twee delen:

1) De basisakte:

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

2) Het reglement van mede-eigendom:

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de

lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

1.5 - REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde zal in een **afzonderlijke onderhandse akte** vastgelegd worden.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog ne benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

De bepalingen van het reglement van interne orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen, aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

1.6 - RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het kantoor rechtszekerheid, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Nieuw Mexico te 8310 Brugge, Moerkerkse Steenweg 350**". Zij heeft haar

zetel in het gebouw.

1.7 - AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparante heeft mij, geassocieerd notaris, **volgende documenten** overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven.

- 1) Het afbakeningsplan – plan basisakte opgemaakt door landmeter-expert Kris De Pauw van 3 november 2022;
- 2) Omgevingsvergunning van 18 maart 2011 met nummer 20105004;
- 3) De goedgekeurde bouwplannen opgesteld door architectburo Nivo, te Brugge (Sint-Michiels)
- 4) De met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

De plannen zullen evenwel niet aangeboden worden ter registratie gelet op artikel 26, 3^o lid, 2^o Wetboek registratierechten. Partijen vragen verder de overschrijving van voorschreven plan in toepassing van artikel 1, 4^o lid Hypotheekwet zonder de aanbidding van het plan.

In het kader van de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2^o Wetboek registratierechten en artikel 1, 4e lid Hypotheekwet verklaren partijen dat:

- De plannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie
- De plannen sinds de opname in de plannendatabank niet werden gewijzigd
- De registratie in de plannendatabank gebeurde onder het referentienummer 31029-10577.

1.8 – STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

Er blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente van de ligging van het goed op 7 november 2022 dat:

1^o Voor het goed werden omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt:

- Dossiernummer gemeente B/2010/5004, onderwerp: bouwen van een horecazaak met appartement en het slopen van de bestaande zaak met bijgebouwen, vergunningverlenende overheid: College van Burgemeester en Schepenen, beslissing: vergunning op 18/03/2011;
- Dossiernummer gemeente B/2013/3275, onderwerp: aanbrengen lichtreclame, vergunningverlenende overheid: College van Burgemeester en Schepenen, beslissing: vergunning op 14/08/2013;

2^o de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is met de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- A/ Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), gewestelijk, Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge: goedgekeurd (Besluit Vlaamse regering 04/02/2011);
- B/ Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), provinciaal, Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende: goedgekeurd (Ministerieel Besluit 05/06/2015);
- C/ Gewestplan ‘Brugge-Oostkust’: goedgekeurd (Koninklijk Besluit 07/04/1977) met bestemming woongebieden;

3° het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch is een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende.

4° Er rust geen voorkooprecht op de goederen overeenkomstig artikel 2.4.1 van de VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° Het goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

6° Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO

De comparant wordt eveneens gewezen op artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

1.9 - BODEMDECREET

a) Comparanten verklaren dat op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de stad Brugge heeft bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd behoudens de hierna gemelde:

- Moerkerkse Steenweg 350 (perceelnr. 186/P/6), aktenaam door College van Burgemeester en Schepenen, melding ingediend door

Activiteit: exploitatie van een taverne met het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering, datum 24/08/2001, activiteit opgenomen in de Vlarebolijst: Nee.

b) De comparant legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 19/04/2021

De inhoud van dit bodemattest luidt:

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.”

c) Comparanten verklaren met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de 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.

De comparant verklaart dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van dit bodemattest vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.

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

d) De notaris wijst de comparant er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels mbt tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW
AFDELING 1 - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te :

STAD BRUGGE - achttiende afdeling (Voorheen Sint-Kruis- eerste afdeling)

Een handels- en woonhuis op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 350, volgens titel genaamd "Herberg Mexico"; volgens titel en huidig kadaster gekend sectie C, nummer 0186P6P0001, met een oppervlakte volgens titel en recente kadastrale legger van vierhonderd achtentwintig vierkante meter (428 m²).

Kadastraal inkomen: negenhonderd vierendertig euro (934,00 EUR).

Het gebouw bestaat uit : één handelspand, één appartement, één zolder voor privé-gebruik, één garage en vier parkeerplaatsen

AFDELING 2 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

1 - Omschrijving begrip kavels

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2 - Opsomming privaatieve kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaatieve kavels.

1/ HET DUPLEXAPPARTEMENT GENUMMERD "1.1" GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS, DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPING INGANG AAN DE RECHTERZIJDE VAN HET GEBOUW KANT MOERKERKSE STEENWEG, MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0001, OMVATTENDE:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

- Op het gelijkvloers: de inkomdeur, de inkom, en de trap naar de eerste verdieping;
- op de eerste verdieping: w.c., zithoek en eethoek, open keuken, berging, badkamer, traphal naar de 2^{de} verdieping, alsmede het exclusief genot van de terrassen gelegen aan de voorzijde en zijkant van het eigen appartement 1.1.;
- op de tweede verdieping (dakverdieping): traphal, komende van de eerste verdieping, slaapkamer 1, slaapkamer 2, zolder/bergruimte,

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drieëntwintig/ duizendsten (323/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ DE GARAGE GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS NIVEAU 0, MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0002, OMVATTENDE:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garage met haar poort;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3/ HET HANDELSGELIJKVLOERS GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS EN DE KELDER -1, MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0003, OMVATTENDE:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomdeur, met inkomsas, gelagzaal, sanitair blok, bestaande uit sanitair heren, sanitair dames, sas, en toilet mindervaliden, restaurant/zaal, afwasplaats, keuken, toegang naar kelder; tweede inkomdeur, sas met trap naar kelder; het privaatief genotsrecht van het gearceerde gedeelte op het plan, kant Mexicostraat, palende aan het restaurant;
- in de kelderverdieping, voorraadkelder, kelder (2 koelruimtes), en sas;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zevenenzeventig / duizendsten (377/1.000sten);

4/ DE AUTOSTAANPLAATS GENUMMERD "1" GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS NIVEAU 0 AAN DE MEXICOSTRAAT, DICHTST BIJ DE MOERKERKSE STEENWEG, MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0004, OMVATTENDE:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie/ duizendsten (3/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

5/ DE AUTOSTAANPLAATS GENUMMERD "2" GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS NIVEAU 0, AAN DE MEXICOSTRAAT, TWEEDE STANDPLAATS VANAF DE MOERKERKSE STEENWEG MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0005, OMVATTENDE:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie/ duizendsten (3/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

6/ DE AUTOSTAANPLAATS GENUMMERD "3" GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS NIVEAU 0, AAN DE MEXICOSTRAAT, DERDE STANDPLAATS VANAF DE MOERKERKSE STEENWEG MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0006, OMVATTENDE:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie/ duizendsten (3/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

7/ DE AUTOSTAANPLAATS GENUMMERD "4" GELEGEN OP HET GELIJKVLOERS NIVEAU 0, AAN DE MEXICOSTRAAT, VIERDE STANDPLAATS VANAF DE MOERKERKSE STEENWEG MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0007, OMVATTENDE:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/ duizendsten (4/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

4/ DE POLYVALENTE RUIMTE/ZOLDERRUIMTE VOOR PRIVÉ GEBRUIK GENUMMERD "1.2"

GELEGEN OP DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPING, MET PARTITIENUMMER 31029C186F8P0008, OMVATTENDE:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: thans zolder/in te richten ruimte, met trap naar de tweede verdieping;
- op de tweede verdieping: zolder.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zevenenzeventig/duizendsten (277/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3 - Onderdelen van de privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

a) Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begripende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden; De poorten van de garages zijn eveneens privaatief.

Het uitzicht en het schilderen van de inkomdeur van een appartement en van de garagepoorten behoort evenwel tot de bevoegdheid van de algemene vergadering zoals wordt vermeld onder het artikel 3 uitzicht van privatieve kavels

- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener; Het onderhoudscontract behoort evenwel tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars.
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlo- of videofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - het exclusief genot van de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- Het behoort aldus tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars om de brievenbussen te laten herstellen of te vervangen. De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.

AFDELING 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1 - Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder

vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

I. In de kelderverdieping:

- de gang met toegangstrap naar de kelder,
- het tellerlokaal aardgas,
- het tellerlokaal water
- het tellerlokaal elektriciteit.

II. Op het gelijkvloers:

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen
- aan de rechterkant van het gebouw, naast de garage, de toegangsdeur met de hal en fietsenberging met toegang naar de zolderruimte/Polyvalente ruimte.

III. op de eerste verdieping:

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

IV. Op de tweede verdieping:

- de ruimte voor het ventilatiesysteem gelegen links van aan de straatzijde Moerkerkse Steenweg bekeken.

V. Niveau van het dak:

- het dak met zijn bekleding;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen met hun bekleding en hun bedekking alsook de afdekkende elementen.
- De ruimte voor het ventilatiesysteem;

3 - Gemeenschappelijke zaken

a) Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de kelders
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliwerk
- de gemeenschappelijke inkom en/of hall, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de

mede-eigenaars zou geplaatst worden

- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden

- de parlo- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 20 hierna.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdiensbaarheid overeenkomstig artikel 3.85 §1, vierde lid, 1° Nieuw Burgerlijk wetboek (artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° OBW). De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van 4/5 van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

c) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;

- brievenbussen;

- de ruimte voor het ventilatiesysteem op tweede verdieping;

Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdiensbaarheid overeenkomstig artikel 3.85 §1, vierde lid, 1° Nieuw Burgerlijk wetboek (artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° OBW). De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels voor de lasten hieraan verbonden zijn vermeld onder artikel 20 hierna.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van 4/5 van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

1/ Statuut van de terrassen

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot ten titel van erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 3.85 §1, vierde lid, 1° Nieuw Burgerlijk wetboek (artikel 577-4 §1, vierde lid, 1° OBW) van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

De koper van het duplexappartement en/of zolder voor privaat gebruik/polyvalente ruimte zal zelf dienen in te staan voor de kosten tot het afwerken van de balkons, zodat deze conform zijn aan de huidige veiligheidsnormen. De koper van dit privaat zal onder geen enig beding deze kosten kunnen verhalen op de overige eigenaars.

2/ Zonneluifels en parasols

Zonneluifels aan de achtergevel zijn toegelaten op voorwaarde dat zij deskundig worden geplaatst.

Parasols mogen op de terrassen worden geplaatst.

3/ Statuut van de fietsenberging (ruimte voor fietsen)

De ruimte voor de fietsen op zich is een gemeenschappelijk deel. Alle mede-eigenaars dienen ervoor te zorgen dat deze ruimte kan worden aangewend conform zijn bestemming.

4/ Regenwaterputten

De twee (2) regenwaterputten zich bevindende onder de parkeerplaatsen 1, 2, 3 en 4 zullen enkel dienstig zijn voor het handelsgelijkvloers, die er aldus als enige gebruik van zal hebben, doch ook de kosten van herstel, vervanging en onderhoud van dient te dragen.

In dit verband word er een erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van het handelsgelijkvloers en ten laste van parkeerplaatsen 1, 2, 3 en 4, zodanig het handelsgelijkvloers kan instaan voor onderhoud, herstel en/of vervanging van de regenwaterputten.

5/ Vetput

De vetput zich bevindende ter hoogte van de achterdeur met de grens van parking 1, is enkel dienstig voor het handelsgelijkvloers, die er aldus als enige gebruik van zal hebben, doch ook de kosten van herstel, vervanging en/of onderhoud van dient te dragen.

6/ Septische put en beide kloksiphons

De septische put, zich bevindende ter hoogte van parking 1 en de beide kloksiphons zich bevindende ter hoogte van de achterdeur en binnenin het handelsgelijkvloers, zal enkel dienstig zijn voor de privatieven "Handelsgelijkvloers", "Duplexappartement" en "Polyvalente Ruimte/zolder voor privé gebruik". Voorschreven drie entiteiten zullen er aldus als enige gebruik van maken, doch ook de kosten van herstel, vervangen, onderhoud en/of lediging van dienen te dragen, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom..

In dit verband word er een erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van het handelsgelijkvloers, duplexappartement en polyvalente ruimte en ten laste van parking 1 en het handelsgelijkvloers, zodanig voormelde privatieven kunnen instaan voor onderhoud, herstel, vervanging en/of lediging van de septische put en/of kloksiphons.

7/ Centrale verwarming

De privatieven “Handelsgelijkvloers”, “Duplexappartement” en “Polyvalente Ruimte/zolder voor privé gebruik” zullen een eigen centrale verwarming installatie hebben. Elk privaat zal dienen in te staan voor de kosten van het onderhoud, herstel of vervanging van de eigen CV installatie.

De centrale verwarming ketel van het handelsgelijkvloers bevindt zich op heden achteraan op de zolder van de polyvalente ruimte. De eigenaars van het handelsgelijkvloers zullen er, binnen de zes (6) maanden na ondertekening van huidige akte, hun eigen zaak van maken om deze CV ketel verplaatsen naar een eigen gekozen ruimte. Zij zullen de kosten hiervoor zelf dienen te dragen en zullen deze niet kunnen verhalen op de mede-eigenaars van de residentie. Na de termijn van zes (6) maanden na heden, zal de eigenaar van de polyvalente ruimte de CV ketel afkoppelen.

8/ Ventilatiesysteem op verdieping 2

Het ventilatiesysteem zich bevindende op verdieping 2 naast de zolder/bergruimte van het privaat “duplexappartement” is enkel dienstig voor het privaat “handelsgelijkvloers”, die er aldus als enige het genot van zullen hebben, doch ook de kosten van herstel, vervangen, onderhoud en/of lediging van dienen te dragen.

In dit verband word er een erfdiensbaarheid gecreëerd ten voordele van het handelsgelijkvloers en ten laste van het privaat duplexappartement, zodanig het handelsgelijkvloers kan instaan voor onderhoud, herstel en/of vervanging van het ventilatiesysteem.

9/ Recht van overgang wandelpad

Ten laste van het eigendom handelsgelijkvloers en ten voordele van de eigendommen “parkeerplaats 1”, “parkeerplaats 2”, “parkeerplaats 3”, “parkeerplaats 4”, “garage”, “duplexappartement” en “polyvalente ruimte/ zolder voor privé gebruik” wordt een erfdiensbaarheid van overgang voor voetgangers gevestigd, waarvan de modaliteiten hierna uitvoering beschreven worden. Het recht van overgang, zich bevindende tussen het restaurant/zaal en de parkeerplaatsen, aangeduid op voormeld metingsplan in groen gearceerd, met een oppervlakte van dertien komma éénenzeventig (13,71 m²) vierkante meter, is een gratis gevestigde erfdiensbaarheid. De gevestigde erfdiensbaarheid is eeuwigdurend. De overgang van de erfdiensbaarheden zal ten allen tijd vrij blijven. Er geldt dienaangaande een absoluut parkeerverbod voor de huidige en toekomstige eigenaars van alle eigendommen alsook voor hun aangestelden, cliënten, en allen die zich begeven naar of komen van de respectievelijke eigendommen ten gunste waarvan huidige erfdiensbaarheid wordt gevestigd. Laden en lossen is wel toegestaan. Doch zal er in voorkomend geval voor gezorgd worden dat de **overgang** naar de verschillende eigendommen ten alle tijde mogelijk blijft.

10/ Zonnepaneelinstallatie

Op het gemeenschappelijk dak wordt een bijzonder gebruiksrecht gecreëerd met betrekking tot het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen (PV panelen) op het dak, alsmede het montagesysteem, de spanningsomvormers met zijn leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem in het voordeel van het handelsgelijkvloers, het duplexappartement, en de polyvalente ruimte/zolder voor privé-

gebruik.

Aan de respectievelijke individuele kavels worden volgende plaatsen op het dak toebedeeld om zonnepanelen te plaatsen:

Aan de handelsruimte: één/derde van het dakoppervlak aan de linkerzijde (uiterst links beginnend);

Aan Duplexappartement: één/derde van het dakoppervlak aan de linkerzijde (in het midden);

Aan de polyvalente ruimte/ zolder voor privé gebruik: één/derde van het dakoppervlak aan de linkerzijde (uiterst rechts beginnend);

- door de respectievelijke eigenaar van een zonnepaneel op elk moment een herstel of onderhoud mag gebeuren en dit door een vakman terzake. Deze heeft hiervoor derhalve altijd toegang tot het gemeenschappelijk dak/delen en toegang kan gebeuren via de gemeenschappelijk koepel dan wel via een trap tegen de voorgevel.

- door de respectievelijke eigenaar er wordt op toegezien dat het montagesysteem op een juiste manier wordt onderhouden en dat bij eventuele (storm)schade deze zo spoedig mogelijk dient te worden herstelt

- het vervangen van de panelen kan op elk moment en dit op dezelfde plek door gelijkaardige dan wel kleinere panelen waarbij de respectievelijke eigenaar er op toeziet dat deze geen hinder (schaduw) veroorzaakt aan andere panelen. Eventuele aanpassing van het montagesysteem dient uiteraard waterdicht te gebeuren en de respectievelijke eigenaar blijft hiervoor verantwoordelijk tegenover de VME.

- indien later de panelen buiten gebruik worden gesteld : dient deze respectievelijke eigenaar zijn PV panelen van het dak te laten verwijderen en verder te laten recycleren, zodat er geen niet-in dienst gestelde panelen op het dak liggen.

- de overige plaats op het dak zal worden toebedeeld aan eventuele zonnepanelen voor gemeenschappelijk gebruik indien beslist door de AV.

Elk privaatief begunstigde van deze erfdiensbaarheid mag ook de nodige leidingen van de installatie naar zijn privaatief aanbrengen en hiervoor gebruik maken van de gemeenschappelijke delen.

11/ Warmtepompen

Het zal de eigenaars van de privaatieven handelsgelijkvloers, duplexappartement en polyvalente ruimte/ zolder voor privé gebruik toegestaan zijn om voor hun eigen appartement op eerste verzoek een warmtepomp op het dak van de residentie (niet op het dak boven de eerste verdieping) te plaatsen. Hierbij dient wel plaats besparend te werk te worden gegaan. Alle eventuele schade die wordt veroorzaakt bij plaatsing is ten laste van het appartement waarvoor de warmtepomp wordt geplaatst. Deze eigenaar zal zelf de kosten van onderhoud, herstelling en vervanging van de door hem of in zijn opdracht geplaatste warmtepomp dienen te dragen.

Ook hiervoor mag elk privaatief de nodige leidingen aanbrengen doorheen de gemeenschappelijke delen.

12/ Sleutelkastje

Aan de achterdeur zal zich een sleutelkastje bevinden, zodanig in geval van nood er altijd toegang kan genomen worden tot de tellerlokalen van de residentie. De aankoop en de

plaatsing van deze zal gebeuren op kosten van de gemeenschap.

AFDELING 4 - BEPALING VAN DE AANDELEN – ARTIKEL 3.85 NIEUW BURGERLIJK WETBOEK (ARTIKEL 577/4 OBW)

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **duizend / duizendsten (1.000/1.000sten)** toebedeeld aan de kavels. Voor de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt zoals hierboven vermeld opgenomen in deze akte.

HOOFDSTUK III. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1 – Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van artikelen 3.85 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

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

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

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

Artikel 3 - De vereniging van mede-eigenaars

3.1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de “Vereniging van mede-eigenaars van residentie Nieuw Mexico te 8310 Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 350”, met rechtspersoonlijkheid.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

3.3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

3.4. Vermogen - Doel

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

3.5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

3.6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 4 - Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 5 - Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen/garageboxen. De syndicus waakt hierover.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor het uitzicht van glasgordijnen, overgordijnen, scaniaflex e.d, alsmede voor zonblindes en zonneschermen.

Voor zover een omgevingsvergunning zou worden bekomen om de privé-zolder ook aangeduid als polyvalente ruimte, om te vormen tot een appartement, mogen

de nodige dakvlakramen worden aangebracht onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar van dit privaatief en op zijn kosten, alsook zal een buitenruimte gecreëerd mogen worden door middel van het recht tot het vestigen van een zwevend terras ter hoogte van de parkeerplaatsen, welke ook onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar van dit privaatief en onder zijn kosten vallen.

Artikel 6 - Werken aan privaatieve kavels.

Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Artikel 7 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een vier vijfde meerderheid. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld voor zover aan de dragende gedeelten van het gebouw wordt geraakt, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8 - Postinterventiedossier.

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te

verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaatieve delen.

Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik.

A. De verdiepingen

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Actueel is de kavel: "polyvalente ruimte" bestemd als privé-zolder. Voor zover een omgevingsvergunning werd bekomen kan deze kavel, worden omgevormd tot een appartement voor bewoning. In de mate hiervoor wijzigingen nodig zijn aan de gemeenschappelijke delen, mag de eigenaar van dit privaatief, de vergunde wijzigingen aanbrengen

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor toegelaten mits het bekomen van de nodige omgevingsvergunningen. Dit geldt ook voor de kavel "Polyvalente ruimte/zolderruimte".

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio-, computer- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen in overeenstemming met de geldende

veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

B. Gelijkvloerse verdieping:

Het gelijkvloers mag gebruikt worden als handelsruimte, kantoorruimte of elke andere bestemming waarvoor een omgevingsvergunning werd bekomen. Actueel is deze ruimte vergund als frituur met restaurant en feestzaal (exclusief dansgelegenheid).

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

C. Garages en/of autostaanplaatsen:

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.

In de autostaanplaatsen en of garages worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

Artikel 10 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als “bewoner”; de term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 11 - Rechten en plichten van de bewoner.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 10.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners, hun adres en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht

of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 12 - Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van interne orde moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk e.d.m..

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 13 - Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

Artikel 14 - Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen.

Het is tevens verboden fietsen, kinderwagens, speelgoed, en allerhande vakantiemateriaal te stockeren in de gemene delen;

Artikel 15 - Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 16 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 17 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 18 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 19 - Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Artikel 20 - Verdeling van de lasten.

A. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

In afwijking van het voorgaande en voor zover er geen omgevingsvergunning werd verleend om de privé-zolderruimte een bestemming als woonappartement of kantoren te geven, of een commerciële bestemming, wordt de bijdrage van dit privaatief in alle gemeenschappelijke kosten gehalveerd en afgerond naar het hogere getal. De noemer om de bijdrage te berekenen zal dus 862 bedragen en het aandeel van dit privaatief in de kosten zal aldus 139/862sten bedragen.

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben.

1) Zo zal de hal/fietsenberging met trappen aan de kant van de Mexicostraat niet gebruikt worden door de eigenaar van de kavel "Garage", "Parkeerplaats 1", "Parkeerplaats 2", "Parkeerplaats 3" en "Parkeerplaats 4" en dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavels "Handelsgelijkvloers", en op de verdiepingen "Duplexappartement" en "Polyvalente ruimte". (Gelet op de aparte ingang van de privaatieven op de eerste verdieping).

De kosten van deze gemeenschappelijke delen zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

2) Zo zullen de eigenaars van "Parkeerplaats 1", "Parkeerplaats 2", "Parkeerplaats 3" en "Parkeerplaats 4" enkel dienen te betalen in de kosten betrekking hebbende op deze

parkeerplaatsen en zullen zij geen aandeel dienen te betalen in de overige kosten van het gebouw.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

3) Zo zal de eigenaar van "Handelsgelijkvloers" alleen dienen in te staan voor de kosten betrekking hebbende op het herstel, vervanging en/of onderhoud van de regenwaterputten, vetput en het ventilatiesysteem op verdieping 2 naast de zolder/bergruimte van het duplexappartement.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

4) Zo zullen de eigenaars van "Handelsgelijkvloers", "Duplexappartement" en "Polyvalente ruimte" alleen dienen in te staan voor de kosten betrekking hebbende op het herstel, vervanging, onderhoud en/of lediging van de septische put en kloksiphon.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

3) de kosten in verband met de tuin, balkons en terrassen zijn lastens de eigenaar van het privaat dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verdichting ervan.

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

5) In het algemeen wordt in voordeel van alle privaat en het bijzonder het privaat handelsgelijkvloers een erfdiensbaarheid van doorgang en toegang verleend om de technische installaties ten behoeve van de onderscheiden privaat te onderhouden, te herstellen, en te vervangen, het betreft onder meer: ventilatiesysteem, septische putten, regenwaterputten, siphons, dit is een niet limitatieve opsomming.

Brievenbussen

De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.

Artikel 21 - Werk- en reservekapitaal.

A. Werkkapitaal

Met de term **werkkapitaal** wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaat kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem

ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

B. Reservekapitaal

Met de term **reservekapitaal** wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

C. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 22 - Overdracht van een kavel.

A. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering

alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 3.94 §1 en §2 Nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 577/11 §1 en §2 OBW);

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

B. Optredende notaris en syndicus

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder A opgevraagde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld onder "A. Tekoopstelling" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

C. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

C.1. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 §2, eerste lid van het Nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 577-11 §2, eerste lid van het Oud Burgerlijk Wetboek) onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte EN indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

C.2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

C.3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet verhoogd met 2 pro cent.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-

eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 24 - Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Blusapparaten

De blusapparaten worden geplaatst volgens op aanwijzing en volgens de normen door de brandweer van de gemeente opgelegd, dit op kosten der mede-eigenaars.

Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

Artikel 26 - Polissen

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

De polissen kunnen na het afsluiten, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 27 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van

heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 5 – Diversen.

Artikel 28 - Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

HOOFDSTUK IV.- SLOTVERKLARINGEN

1. Kosten

De kosten voor het opstellen van deze akte zijn ten laste van de eigenaar, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

2. Volmacht

Comparanten, met name _____, vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1° Mevrouw _____ die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

2° Mevrouw _____, die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

3° Mevrouw _____ die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

4° Mevrouw _____, die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

5° Mevrouw _____; die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

6° Mevrouw _____, die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410.

7° De heer _____, die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse

Steenweg 410:

8° Mevrouw _____, die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

9 ° Mevrouw _____, die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

10° Mevrouw _____, die woonstkeuze doet op het adres van notarissen Moeykens & Vanquathem, te 8310 Brugge (Sint)Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

11° Alle medewerkers van Geassocieerde Notarissen Francis Moeykens & Annelies Vanquathem, te Brugge (Sint-Kruis), Moerkerkse Steenweg 410;

Die elk afzonderlijk kunnen handelen.

Om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het hier beschreven appartementsgebouw, evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of 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. Tevens alle wijzigende en verbeterende basisakten te ondertekenen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

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

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen 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.

3. Fiscale bepalingen – BTW

Belasting op de toegevoegde waarde

De verschijners verklaren en erkennen dat de ondergetekende notaris hen lezing heeft gegeven van artikel 62 paragraaf 2 en van artikel 73 paragraaf 1 van het wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde.

Op vraag van de ondergetekende notaris aan de verschijners of zij de hoedanigheid van belastingsplichtige hebben in de zin van voormeld wetboek, te weten :

- hetzij doordat hem voor de toepassing van de belasting op de toegevoegde waarde een registratienummer werd toegekend,
- hetzij doordat hij binnen de vijf jaar voor de datum van huidige akte een gebouw met betaling van de belasting op de toegevoegde waarde vervreemd heeft,
- hetzij doordat hij deel uitmaakt van een feitelijke of van een tijdelijke vereniging die BTW-plichtige is antwoordt

4. Bevestiging van identiteit

De notaris waarmerkt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de partijen in deze akte op zicht van een opzoeking in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

De notaris bevestigt daarenboven de identiteit van alle comparanten in deze akte op zicht van hun identiteitskaarten.

5. Artikel 9 organieke wet Notariaat

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven .

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

6. Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

7. Ontslag ambtshalve inschrijving

De partijen verklaren aan de Algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie ontslagen te verlenen, bij het overschrijven van deze akte enige welkdanige ambtshalve inschrijving te nemen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Brugge, in het kantoor.

De verschijners erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen

hetzij op 05/01/2023.

De vermeldingen van artikel 12 alinea 1 en 2 van de notariswet en de wijzigingen
aangebracht aan het ontwerp van akte werden integraal voorgelezen en de gehele akte
werd toegelicht;

Waarna de verschijners, met mij notaris, de akte met haar bijlagen, hebben getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT