

Rep. 2014/0712	Doss 213-1804 PF-JVH	ROG € 50,00
Datum 30/04/2014	Basisakte	Bijlagen: 6 Over te schrijven: 2

In het jaar **tweeduizend veertien**.

Op **dertig april**.

Om **vijftien uur dertig**.

Voor mij, **Christophe Blindeman**, geassocieerd notaris in de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE GROO, BLINDEMAN, VAN BELLE, PARMENTIER & VAN OOST, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te 9000 Gent, Kouter 27.

Is verschenen:

Het autonoom gemeentebedrijf "**Stadsontwikkeling Gent**", in het kort "**sogent**", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, met ondernemingsnummer 0367.300.594, RPR Gent, handelend in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur de dato 26 maart 2014, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze akte gehecht zal blijven.

Opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 onder de benaming "Stadsontwikkelingsbedrijf Gent", goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door: 1/ de heer **Van Goethem, Frank Jerome Palmyre**, geboren te Hamme op 6 mei 1963, gedomicilieerd en verblijvende te 9000 Gent, Hofstraat 32, benoemd tot lid van het directiecomité bij besluit van de raad van bestuur van 30 januari 2013 en 2/ de heer **Nachtergaele, Didier François Cyriel Remi**, geboren te Gent op 13 juli 1958, gedomicilieerd en verblijvende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, benoemd tot voorzitter van het directiecomité ingevolge besluit van de Raad van Bestuur van 30 januari 2013.

Hierna ook genoemd "**de comparante**" of "**sogent**".

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 Witwaswet)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificering van partij(en) (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister/bisregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummer(s) identiteitsbewijs en identificatienummer(s)

Naam	Identiteitsbewijs	Identificatienummer
SOGENT		0367.300.594
VAN GOETHEM Frank	591-4570591-53	63.05.06-405.94

Eerste
dubbel blad



Rechtsbekwaamheid van partij(en)

Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3bis § 1 van het KB van 24 oktober 1934;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de continuïteit van ondernemingen

Waarmerking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen op grond van de gegevens vervat in het rijksregister of op de identiteitskaart of het trouwboekje. De vermelding van de rechtspersoon gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

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

De verschijners erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de verschijners vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hen niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren de verschijners dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

DEEL I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Sogent verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD GENT, 5° afdeling

Een perceel bouwgrond, gelegen langsheen de **Platteberg**, kadastraal bekend volgens titel, 5° afdeling, sectie E, deel van nummers 328 G en 327 H, thans kadastraal bekend, 5° afdeling, sectie E, nummer 327 N, met een oppervlakte volgens kadaster en hierna vermelde meting van 207 m².

Metingplan

Zoals dit goed staat afgeschetst en afgebeeld op een metingsplan opgemaakt door de heer Philippe Verbeke, landmeter-expert, te Gent de dato 25 april 2012, welk plan gehecht is gebleven aan de akte verkoop tussen sogent en de stad Gent verleden voor notaris Maarten Duytschaever, te Gent (Gentbrugge) en notaris Michel Willems, te Gent de dato 25 september 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 1 oktober daarna, onder referte 67-T-01/10/2012-14530.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden,

- deels, voor wat betreft voorschreven oud kadastraal perceel met nummer **327 H**, toe aan de heer BEUN Walter Marie Jean, en zijn echtgenote mevrouw VANSTAEN Maria Joanna Theresia.

Genoemde echtgenoten BEUN-VANSTAEN hebben het goed verkocht aan de stad Gent, ingevolge akte van aankoop om reden van openbaar nut verleden voor de heer Frank Beke, destijds Burgemeester van de stad Gent, op 6 juni 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 13 juni daarna, onder nummer 67-T-13/06/2003-07400.

De stad Gent heeft het goed op haar beurt overgedragen aan sogent ingevolge akte verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen, te Gent op 14 maart 2005, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 april 2005, onder nummer 67-T-26/04/2005-05767.

- deels, voor wat betreft voorschreven oud kadastraal perceel met nummer **328 G**, toe aan de heer VANHOECK Jean Marie Théodore, en zijn echtgenote mevrouw JOLY Solange Ghislaine Marie Joseph om het te hebben aangekocht jegens de heer VAN HEE Jacques ingevolge akte verleden voor notaris Jean Flamme, destijds te Destelbergen op 6 september 1961, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 20 september daarna, boek 1743, nummer 2.

Ingevolge proces-verbaal van openbare toewijzing bij uitvoerend beslag opgemaakt door notaris Peter Calliauw, te Gent vervolgd door DEXIA BANK BELGIË de dato 20 december 2008 werd voorschreven goed onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod toegewezen aan de heer NACHTERGAELE Didier François Cyriel Remi. Bij akte verleden voor genoemde notaris Calliauw de dato 6 maart 2009 werd vastgesteld dat er geen hoger bod werd uitgebracht en heeft genoemde heer NACHTERGAELE Didier command verklaard in voordeel van het sogent, allen samen overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 29 mei daarna, onder nummer 67-T-29/05/2009-06939.

Tweede
dubbel blad



B. OPRICHTING VAN HET GEBOUW

Dit uiteengezet, heeft sogent verklaard dat zij op eigen risico en onder haar verantwoordelijkheid op de grond een complex wil oprichten met benaming "De Krook", ingedeeld in een privatieve ruimte voor fietsenstalling op niveau -2, een openbare lift op niveau -2, -1, en 0, een privatieve hoogspanningscabine op niveau -1, een publieke galerij op niveau -1 en 0, drie kelderbergingen op niveau -1, openbaar sanitair op niveau -1, drie handelsruimtes op het gelijkvloers en vier woonentiteiten op de verdiepingen zoals al deze entiteiten terug te vinden zijn op de hierna vermelde plannen.

C. STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparante, het gebouw te plaatsen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, zoals voorzien in artikel 577-2 paragraaf 9 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeeltes;
2. de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
3. de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
4. 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;
5. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;

6. de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke en persoonlijke rechten op een kavel;

7. de regels betreffende de verzekering en de heropbouw van het goed;

8. de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in de akte en vormt samen met de basisakte de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op het gebouw of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook. Het verbindt hen, evenals het hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt.

De beschikkingen van onderhavige statuten behoren tot het zakenrechtelijk statuut. Zij verbinden al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welke titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

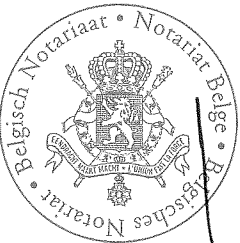
Ingeval van vervreemding, zowel ten kosteloze titel als ten bezwarende titel, zal de akte de verklaring inhouden dat de nieuwe eigenaar van een zakelijk recht op een gedeelte van het gebouw alle lasten, bedingen en voorwaarden van onderhavige statuten met de aangehechte stukken kent en ervan een kopie heeft ontvangen en dat hij door het enkele feit van de ondertekening van de akte van vervreemding in de plaats gesteld is in al de rechten en verplichtingen die uit deze documenten voortspuiten.

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

Er kan eveneens een reglement van inwendige orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van inwendige orde zal dan niet tot de statuten van het gebouw behoren, maar zal niettemin tegenstelbaar zijn, volgens de voorwaarden erin vermeld. Het zal bij onderhandse akte kunnen worden gewijzigd, mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen. Bij tegenstrijdigheden tussen het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde gaat het reglement van mede-eigendom voor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Derde dubbel
blad



De vereniging 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.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

D. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Vervolgens heeft de comparante aan mij, notaris, de hierna vermelde stukken overhandigd om ze, na voor "ne varietur" te zijn ondertekend door de verschijners en mij, notaris, aan deze akte te hechten om integrerend deel uit te maken van deze akte en om er samen mee te worden geregistreerd, doch niet mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, met uitzondering van de hierna sub 5 vermelde bijlage die verplicht over te schrijven is:

1. De **stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 30 januari 2013 met EPB-nummer 44021/A/8.00/44021/39694.1;

2. De bij voormelde stedenbouwkundige vergunning **goedgekeurde bouwplannen** van het complex opgemaakt door de THV "Aries-Advisers", met zetel te 9000 Gent, Vijfwindgatenstraat 21E, met name:

- het plan genaamd 'Liggingsplan, omgevingsplan, inplantingsplan', met nummer 1/6;
- het plan genaamd 'Plattegronden', met nummer 2/6;
- het plan genaamd 'Doorsnedes en dakenplan', met nummer 3/6;
- het plan genaamd 'Oost-West en Noordgevel', met nummer 4/6;
- het plan genaamd 'Oost-West en Noordgevel' met nummer 5/6;
- het plan genaamd 'Funderingsplan', met nummer 6/6.

3. Het **brandpreventieverslag** afgeleverd door de brandweerdienst van de Stad Gent op 3 september 2012, welk verslag gehecht is als bijlage aan voormelde stedenbouwkundige vergunning.

4. De **set uitvoeringsplannen**, met name:

- het plan genaamd 'Niveau -2', met nummer 1/7;
- het plan genaamd 'Niveau -1', met nummer 2/7;
- het plan genaamd 'Niveau +0', met nummer 3/7;
- het plan genaamd 'Niveau +1', met nummer 4/7;

- het plan genaamd 'Niveau +2', met nummer 5/7;
- het plan genaamd 'Niveau +3', met nummer 6/7;
- het plan genaamd 'Niveau Dak', met nummer 7/7;

5. Het met redenen omkleed verslag van de aandelen, opgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'ProMaRES', met zetel te Melle, Tuinstraat 89 C, vertegenwoordigd door de heer Axel Jongbloet.

E. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN VERVAT IN VORIGE TITELS

In de voormelde akte verleden voor Frank Beke, destijds Burgemeester van de stad Gent de dato 6 juni 2003, met betrekking tot het voorschreven oud kadastraal perceel met nummer 327 H werd volgende erfdiensbaaheid/bijzondere voorwaarde overgenomen, hier letterlijk overgenomen en luidende als volgt:

"Bij de eertijds verleden aankoopakte van het goed de dato zevenentwintig maart negentienhonderd achtenzestig verleden voor notaris Paul Mornie, destijds te Gent, werd ten titel van erfdiensbaaheid letterlijk gestipuleerd wat volgt:

Uit de eigendomstitel van het bij deze tegenwoordige akte verkocht onroerend goed, zijnde de akte verkoop verleden voor de notaris Roger Engels, te Gent, de eenentwintigste mei negentienhonderd eenenvijftig, overgeschreven ten eerste kantoor der hypotheken te Gent, de vijftiende juni daarna, boek 812, nummer 19 waarvan spraak in de oorsprong van eigendom hierboven, wordt er alhier desbetreffend letterlijk overgeschreven:

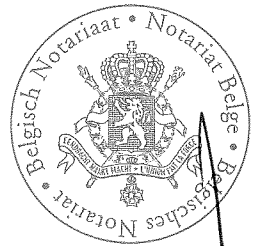
BIJZONDERE BESPREKEN

Er wordt alhier uitdrukkelijk tussen partijen besproken ten titel van erfdiensbaaheid:

Dat alle erfdiensbaaheden welkdanig betrekkelijk venster- en luchtgaten, water- en beirafleidingen, beir- pomp- teir- en steenputten tussen de verkochte goederen de aanpalende eigendommen en voortkomende van de bestemming des huisvaders alsnu feitelijk bestaande ten eeuwigen dage en onvergeld en ten titel van erfdiensbaaheid zullen moeten blijven bestaan zoals zulks alles nu geschiedt en zonder dat er uit dit besprek meer rechten zouden kunnen voortspruiten voor derden dan degene hen toegekend door de wet of door wettige en niet verjaarde titels.

Eindelijk wordt er alhier uitdrukkelijk besproken 1- dat de kopers verplicht zijn in het magazijn een muur te doen oprichten op de scheidingslijn tussen de verkochte eigendom en den eigendom van de verkoper en dat de helft der kosten ervan slechts zal kunnen teruggeëist worden van voornoemden verkoper bij het verkopen van

Vierde
dubbel blad



zijn aanpalenden eigendom. De kopers verklaren kennis te hebben verkregen van zelfde beding in d'akte verkoop verleden door het ambt van den ondergetekende Notaris in date van acht april laatstleden overgeschreven ten hypotheekbewaring van Gent I den vijf en twintigsten april daarna, boek 797, nummer 31 en dat zij zich daaromtrent met de eigenaars van den aanpalenden eigendom zullen moeten verstaan ter ontlasting van den verkoper en zonder aanspraak tegen dezen laatsten, 2- dat de muur aan de Trekweg gemeen blijft en dat het genot en gebruik van den gevel aan de Trekweg volledig aan den eigenaar van het corresponderende gedeelte van den Trekweg zal toebehoren. Gelijk welk paneel zal op gelijk welken afstand van zelfden gevel mogen opgericht worden op den Trekweg."

In de voormelde verkoopsvoorwaarden verleden voor Peter Calliauw, te Gent de dato 20 december 2008, met betrekking tot het voorschreven oud kadastraal perceel met nummer 328 G werd volgende erfdienstbaarheid/bijzondere voorwaarde overgenomen, hier letterlijk overgenomen en luidende als volgt:

"6. Ondergrondse inneming

De verkoop zal tevens geschieden onder alle lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden die opgenomen zijn in de akte-verkoop verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke te Sint-Martens-Latem op zeventwintig oktober negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven ten eersten kantore van hypotheken te Gent op negentien november daarna, boek 4520, nummer 3, houdende verkoop door de echtgenoten Jean-Marie Vanhoeck-Joly aan de NV Aquafin van de ondergrondse inneming te nemen in het onroerend goed gelegen te Gent, Platteberg 23, met een oppervlakte van negenendertig vierkante meter zes vierkante decimeter; De kopers zullen verklaren volledig kennis te hebben van alle lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden welke opgenomen zijn in voormelde akte, door een integrale kopij van deze akte te hebben ontvangen en partijen zullen dan ook de instrumenterende notaris ontslaan van deze over te nemen in onderhavige akte en in het proces-verbaal van toewijzing."

De comparante verklaart dat door de afbraak van de oude gebouwen geen van deze erfdienstbaarheden op heden nog van toepassing zijn.

DEEL II. DE STATUTEN – BASISAKTE VAN HET GEBOUW
--

In de basisakte wordt opgenomen (A) de beschrijving van het onroerend geheel, (B) de specifieke beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van genot en gebruik, (C) de beschrijving van de privatieve kavels en (D) de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden

en waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke waarde ervan, op grond van het voormeld met reden omkleed verslag.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande in de Platteberg en kijkende naar het gebouw.

Met de aanduiding "gebouw" wordt het gebouw complex "De Krook" bedoeld.

A. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Het onroerend geheel wordt gevormd door een complex bestaande uit:

- op **niveau -2**: een privatieve ruimte bestemd voor fietsenstalling;
- op **niveau -1**: een privatieve ruimte bestemd voor publiek sanitair, een privatieve ruimte bestemd voor een hoogspanningscabine en drie kelderbergingen;
- op het **niveau 0**: drie handelsruimtes;
- op **niveau -2, -1 en 0**: een privatieve ruimte bestemd voor een publieke lift;
- op **niveau -1 en 0**: een privatieve ruimte bestemd tot publieke galerij;
- op de **verdiepingen**: vier woongelegenheden.

De gemeenschappelijke gedeelten, hierin begrepen het aandeel in de grond, worden verdeeld in tienduizend tienduizendsten (10.000/10.000) die verbonden worden aan de privatieve kavels volgens de hierna vermelde aandelen.

Als gevolg van deze verdeling bekomt elke privatieve kavel een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk over kan worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

B. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN MET EXCLUSIEF RECHT VAN GENOT EN GEBRUIK

1. *Algemeen*

Definitie

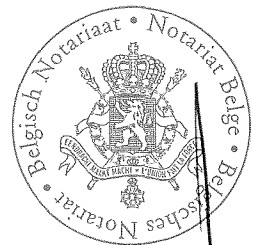
De gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken of installaties die ten dienste staan van de privatieve kavels.

Voorwerp

Behoren tot de gemeenschappelijke delen, zonder dat deze opsomming als limitatief mag worden beschouwd:

- de grond waarop het gebouw is opgericht;
- het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties, wateraflopen en putten dienend voor het gebouw;

Vijfde
dubbel blad



- de leidingen voor transport van water, gas, elektriciteit, telefoon, audio- en videosignalen voor zover deze voor het gemeenschappelijk gebruik van het gebouw bestemd zijn;
 - de funderingen;
 - de betonnen geraamten en gewelven;
 - de ruwbouw van het gebouw en de terrassen (inclusief de borstweringen);
 - het dak met zijn (groen)bedekking en afvoerbuizen;
 - de dakvensters.
 - de schouwlijven en -koppen;
 - de steunmuren;
 - de buitenmuren en de verticale lamellenstructuur die deel uitmaakt van de gevels;
 - de raamkozijnen (met uitzondering van het glas dat privaat is);
 - de verluchtungskanalen;
 - de hemelwaterputten;
 - de septische putten;
 - de gebeurlijk gemeenschappelijke delen voor de brandpreventie;
 - de gemeenschappelijke delen van de installatie van parlofoon, van het bord van de elektriciteitsleiding en van de belinstallatie;
 - alle in geel aangeduide zones op de voorschreven aan deze akte gehechte uitvoeringsplannen, waaronder onder meer, doch niet beperkend:
 - de ruimtes voor technieken op niveau -2;
 - de fietsenbergsplaats voor bewoners en de ruimtes voor technieken op niveau -1;
 - het inkomportaal en de inkom op de gelijkvloerse verdieping die toegang geeft tot de woonegelegenheden van het gebouw;
 - de traphal met trap op iedere verdieping;
 - de gemeenschappelijke lift en de liftinstallatie die toegang geeft tot de woonegelegenheden met aanhorigheden zoals de liftput, liftkoker, liftdeuren, liftmachine met motor, kabels;
- en in het algemeen al de delen van het gebouw die niet dienen tot het uitsluitend gebruik van een privaat kavel of die gemeenschappelijk zijn ingevolge artikel 577-2 paragraaf 9 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of ingevolge het gebruik.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeelde toe aan de eigenaars van de private kavels van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, zoals hierna nader bepaald.

2. Gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van genot en gebruik

Definitie

De gemeenschappelijke delen met een exclusief recht van genot en gebruik zijn al deze delen, zaken of installaties waarvan het exclusief recht van genot en gebruik werd toegekend aan een welbepaalde eigenaar waardoor de andere mede-eigenaars er geen gebruik van mogen maken.

Voorwerp

- het hierna beschreven appartement 'A1' heeft het exclusief recht van genot en gebruik op het terras op niveau +1 palend aan het appartement 'A1';
- het hierna beschreven duplex-appartement 'D-A1' heeft het exclusief recht van genot en gebruik op het terras op niveau +3 palend aan het duplex-appartement 'D-A1';
- het hierna beschreven duplex-appartement 'D-A2' heeft het exclusief recht van genot en gebruik op de in rood-wit geruite zone op het dak bestemd tot dakterras, zoals dit werd aangeduid op het uitvoeringsplan met nummer 7/7.

Bepalingen gemeenschappelijk aan het exclusief recht van genot en gebruik

Dit exclusief recht van genot en gebruik kan niet worden gescheiden van de privatieve kavels waaraan ze zijn verbonden.

De uit hoofde van onteigening toegekende schadevergoeding voor het exclusief recht van genot en gebruik zal toekomen aan de eigenaars van de betrokken privatieve kavels, elk voor wat hem betreft.

De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de vloerbedekking boven het beton van de terrassen blijven ten laste van de privatieve kavels die van die terrassen het privaat en exclusief recht van genot en gebruik hebben.

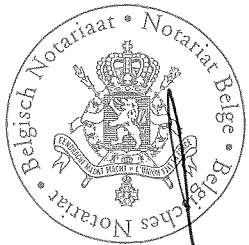
Het onderhoud dient te gebeuren rekening houdend met de esthetiek en de globale harmonie van het gebouw.

Alle andere kosten blijven ten laste van alle mede-eigenaars.

Vermits zij enkel en alleen het exclusief recht van genot en gebruik bezitten, mogen de eigenaars en/of gebruikers van de privatieve kavels geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, op last om in voorkomend geval voor de aangebrachte wijzigingen/beschadigingen aansprakelijk te worden gesteld.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren

Zesde dubbel
blad



dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve kavels dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak.

C. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

1. *Principe*

De delen van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik zijn of kunnen zijn van een eigenaar maken het voorwerp uit van een privaat eigendomsrecht.

Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2. *Privatieve eigendom*

Behoren tot de privatieve delen en zijn bijgevolg het voorwerp van het privaat eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als limitatief mag worden beschouwd:

a. De samenstellende elementen van de kavels en hun privatieven die toebehoren aan de binnenzijde ervan zoals:

- de vloerbekleding met de chape en eerste ondervloer, de parketten, de tegels en/of andere vloerbekledingen (met uitzondering van de gemene gewelven en betonskelet welke gemeenschappelijk zijn);
- de binnenmuren en afsluiting van de kavels, de muurbekledingen, de bepleistering, de plafonds en versieringen, (met uitzondering van de steunmuren welke gemeenschappelijk zijn);
- de binnendeuren en de toegangsdeuren van elke privatieve kavel;
- de bekleding van de ramen;
- de vloerbekleding van de terrassen (met uitzondering van de vloerbekleding die inherent deel uitmaakt van de ruwbouw of het dak en er onafscheidelijk mee verbonden is, welke gemeenschappelijk zijn);
- de sanitaire installaties;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- het glas in het buitenschrijnwerk;
- de elektrische toestellen evenals de elektrische leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de centrale verwarming met de radiatoren en de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;

en in het algemeen alles wat zich binnen een kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel is bestemd.

b. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden, maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

- de installatie van parlofoon en deuropener;
 - de bellen aan de ingangdeuren van de woongelegenheden;
 - de brievenbussen;
 - de eventueel in overeenstemming met het reglement van mede-eigendom geplaatste vliegaramen, rolluiken en zonneblinden;
 - de plaatjes die de naam aanduiden van de gebruikers van de
privatieve kavels;
 - de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijke net voor radio- en televisiedistributie;
 - de kanalisaties voor de schouwen en verluchtingskanalen voor zover ze uitsluitend voor privaat gebruik bestemd zijn;
 - de leidingen voor water en elektriciteit;
- dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

c. Binnenmuren

De binnenmuren en binnenafsluitingen die twee privatieve kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels.

3. Beschrijving van de ligging van de privatieve kavels

I. OP NIVEAU -2

I.1. De privatieve kavel bestemd tot **publieke fietsenstalling**, genummerd 'K1', gelegen achteraan in het gebouw, zoals dit werd aangeduid in roze kleur met nummer 04 op het aan deze akte gehechte uitvoeringsplan met nummer 1/7.

I.2. Het niveau -2 van de privatieve kavel bestemd tot **publieke lift**, genummerd 'K2', gelegen uiterst links vooraan in het gebouw zoals dit werd aangeduid in bruine kleur met nummer 01 op het aan deze akte gehechte uitvoeringsplannen met nummer 1/7.

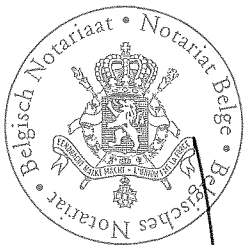
II. OP NIVEAU -1

II.1. Het niveau -1 van de privatieve kavel bestemd tot **publieke lift**, genummerd 'K2', gelegen uiterst links vooraan in het gebouw zoals dit werd aangeduid in bruine kleur met nummer 01 op het aan deze akte gehechte uitvoeringsplannen met nummer 2/7.

II.2. De privatieve kavel bestemd tot **publiek sanitair**, genummerd 'K3', gelegen achteraan in het gebouw zich uitstrekkende over de volledige breedte van het gebouw, zoals dit werd aangeduid in bruine kleur met nummer 09 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 2/7.

Zevende
dubbel blad

A
X



II.3. De privatieve kavel bestemd tot **hoogspanningscabine**, genummerd 'K4', gelegen vooraan uiterst rechts in het gebouw, zoals dit werd aangeduid in roze kleur met nummer 05 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 2/7.

II.4. Het niveau -1 van de privatieve kavel bestemd tot **publieke galerij**, genummerd 'K5', gelegen uiterst links op het kadastraal perceel tussen de lamellenstructuur van de gevel en de gevel zich uitstreckende over de volledige diepte van het perceel, zoals dit werd aangeduid in lichtgrijze kleur met nummer 14 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 2/7.

II.5. De **berging**, genummerd 'B1', gelegen uiterst rechts in het gebouw vlak achter voorschreven privatieve kavel 'K4', zoals dit werd aangeduid in lichtblauwe kleur met nummer 07 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 2/7.

II.6. De **berging**, genummerd 'B2', gelegen vlak achter voorschreven privatieve kavel 'B1', zoals dit werd aangeduid in lichtblauwe kleur met nummer 07 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 2/7.

II.7. De **berging**, genummerd 'B3', gelegen vlak achter voorschreven privatieve kavel 'B2', zoals dit werd aangeduid in lichtblauwe kleur met nummer 07 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 2/7.

III. OP NIVEAU 0

III.1. Het niveau 0 van de privatieve kavel bestemd tot **publieke lift**, genummerd 'K2', gelegen uiterst links vooraan in het gebouw zoals dit werd aangeduid in bruine kleur met nummer 01 op het aan deze akte gehechte uitvoeringsplannen genummerd 3/7.

III.2. Het niveau 0 van de privatieve kavel bestemd tot **publieke galerij**, genummerd 'K5', gelegen uiterst links op het kadastraal perceel tussen de lamellenstructuur van de gevel en de gevel zich uitstreckende over de volledige diepte van het perceel, zoals dit werd aangeduid in lichtgrijze kleur met nummer 14 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 3/7.

III.3. Het niveau 0 van de **handelsruimte met annex**, genummerd 'H1', gelegen achteraan in het gebouw, zich uitstreckende over de volledige breedte van het gebouw, zoals dit werd aangeduid in grijze kleur met nummer 13 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 3/7.

III.4. De **handelsruimte** genummerd 'H2', gelegen vlak achter hierna beschreven handelsruimte 'H3', zich uitstreckende over de volledige breedte van het gebouw, zoals dit werd aangeduid in groene kleur met nummer 12 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 3/7.

III.5. De **handelsruimte** genummerd 'H3', gelegen vooraan in het gebouw zich uitstreckende over de volledige breedte van het

en 14 (annex)
persoonlijk
gevestigd



gebouw, zoals dit werd aangeduid in donkerblauwe kleur met nummer 11 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 3/7.

IV. OP NIVEAU +1

IV.1. De eerste verdieping van de **handelsruimte met annex**, genummerd 'H1' gelegen achteraan in het gebouw, zich uitstreckende over de volledige breedte van het gebouw, zoals dit werd aangeduid in grijze kleur met nummer 13 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 4/7.

IV.2. Het **appartement**, genummerd "A1", gelegen vooraan in het gebouw zich uitstreckende over de volledige breedte van het gebouw, zoals dit werd aangeduid in donkerblauwe kleur met nummer 15 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 4/7.

V. OP NIVEAU +2

V.1. De eerste verdieping van het **duplex-appartement**, genummerd 'D-A1', gelegen vooraan rechts in het gebouw, zoals dit werd aangeduid in groene kleur met nummer 18 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 5/7.

V.2. De **studio**, genummerd 'S1', gelegen vooraan links in het gebouw, zoals dit werd aangeduid in oranje kleur met nummer 17 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 5/7.

V.3. De eerste verdieping van het **duplex-appartement**, genummerd 'D-A2', gelegen achteraan in het gebouw, zich uitstreckende over de volledige breedte van het gebouw, zoals dit werd aangeduid in rode kleur met nummer 19 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 5/7.

VI. OP NIVEAU +3

VI.1. De tweede verdieping van het **duplex-appartement**, genummerd 'D-A1', gelegen vooraan in het gebouw, zoals dit werd aangeduid in groene kleur met nummer 18 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 6/7.

VI.2. De tweede verdieping van het **duplex-appartement**, genummerd 'D-A2', gelegen achteraan in het gebouw, zich uitstreckende over de volledige breedte van het gebouw, zoals dit werd aangeduid in rode kleur met nummer 19 op het aan deze akte gehecht uitvoeringsplan met nummer 6/7.

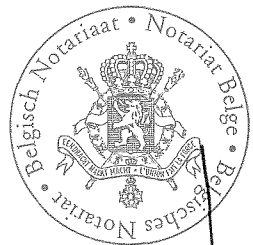
D. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN MET HUN AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

I. OP NIVEAU -2

I.1. De private kavel bestemd tot **publieke fietsenstalling** genummerd 'K1', omvattende:

a) *in private en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke open ruimte;

Achtste
dubbel blad



b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: duizend driehonderd en vijf tienduizendsten (1.305/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

II. OP NIVEAU -2, -1 en 0

II.1. De *privatieve* kavel bestemd tot **publieke lift**, genummerd '**K2**', omfattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*:

- op niveau -2: de eigenlijke ruimte;
- op niveau -1: de eigenlijke ruimte;
- op niveau 0: de eigenlijke ruimte;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tweehonderdzevenenzestig tienduizendsten (267/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

III. OP NIVEAU -1

III.1. De *privatieve* kavel bestemd tot **publiek sanitair**, genummerd '**K3**', omfattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke ruimte met haar toegangsdeuren;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: driehonderd achtentwintig tienduizendsten (328/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

III.2. De *privatieve* kavel bestemd tot **hoogspanningscabine**, genummerd '**K4**', omfattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke ruimte met haar toegangsdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd vierentwintig tienduizendsten (184/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

III.3. De **berging**, genummerd '**B1**', omfattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke bergruimte met haar toegangsdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: twintig tienduizendsten (20/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

III.4. De **berging**, genummerd '**B2**', omfattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke bergruimte met haar toegangsdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: éénentwintig tienduizendsten (21/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

III.3. De **berging**, genummerd '**B3**', omfattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke bergruimte met haar toegangsdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tweeëntwintig tienduizendsten (22/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

IV. OP NIVEAU -1 en 0

IV.1. De **privatieve kavel** bestemd tot **publieke galerij**, genummerd 'K5', omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*:

- op niveau -1: de eigenlijke open ruimte;
- op niveau 0: de eigenlijke open ruimte;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tweehonderd vijftien tienduizendsten (215/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

V. OP NIVEAU 0 en +1

V.1. De **handelsruimte met annex**, genummerd 'H1', omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*:

- op niveau 0: de eigenlijke ruimte met haar toegangsdeur(en) en met trap;
- op niveau +1: de eigenlijke ruimte met haar toegangsdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: duizend vierhonderd drieënveertig tienduizendsten (1.443/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

VI. OP NIVEAU 0

VI.1. De **handelsruimte**, genummerd 'H2', omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke ruimte met haar toegangsdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd vijfendertig tienduizendsten (535/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

VI.2. De **handelsruimte**, genummerd 'H3', omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke ruimte met haar toegangsdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierhonderd éénenvijftig tienduizendsten (451/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

VII. OP NIVEAU +1

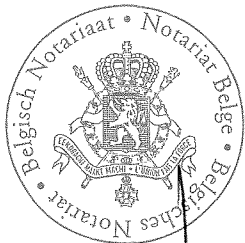
VII.1. Het **appartement**, genummerd 'A1', omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, en het exclusief recht van genot en gebruik op het terras palend aan de zijgevel van het appartement;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: duizend vijfenveertig tienduizendsten (1.045/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

VIII. OP NIVEAU +2

Negende
dubbel blad



VIII.1. De **studio**, genummerd '**S1**', omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke ruimte met inkomdeur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zeshonderd vierenzestig tienduizendsten (764/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

IX. **OP NIVEAU +2 en +3**

IX.1. Het **duplex-appartement**, genummerd '**D-A1**', omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*:

- op niveau +2: de eigenlijke ruimte met trap;
- op niveau +3: de eigenlijke ruimte met haar toegangsdeur en het exclusief recht van genot en gebruik van het terras palend aan de zijgevel van het gebouw;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: duizend zeshonderd drieënvijftig tienduizendsten (1.653/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

X. **OP NIVEAU +2, +3 en dak**

X.1. Het **duplex-appartement**, genummerd '**D-A2**', omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*:

- op niveau +2: de eigenlijke ruimte met toegangsdeur en met trap;
- op niveau +3: de eigenlijke ruimte met trap die toegang geeft tot het dakterras;
- op niveau dak: het exclusief recht van genot en gebruik op het dakterras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: duizend zeshonderd zeventienveertig tienduizendsten (1.747/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL

Samenvattend kan worden gesteld dat het complex "De Krook" volgende privaatieven bevat met hun aandelen in de gemene delen waaronder de grond:

"De Krook"	Aandelen in de gemene delen
- publieke fietsenstalling K1	1.305/10.000
- publieke lift K2	267/10.000
- publiek sanitair K3	328/10.000
- hoogspanningscabine K4	184/10.000
- publieke galerij K5	215/10.000
- berging B1	20/10.000
- berging B2	21/10.000
- berging B3	22/10.000
- handelsruimte H1	1.443/10.000
- handelsruimte H2	535/10.000

- handelsruimte H3	451/10.000
- appartement A1	1.045/10.000
- studio S1	764/10.000
- duplex-appartement D-A1	1.653/10.000
- duplex-appartement D-A2	1.747/10.000
TOTAAL:	10.000/10.000

E. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Toegang

De toegang tot de privatieve kavels moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdsperiode (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De comparante behoudt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld voor het plaatsen van brievenbussen.

2. Recht van doorgang betreffende privatieve kavel 'K5', te weten de publieke galerij

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd, kosteloos en eeuwigdurend over en ten laste van de privatieve kavel 'K5' (de publieke galerij) dit in voordeel van de andere privatieve kavels in het complex 'De Krook'.

Deze doorgang zal te allen tijde open en toegankelijk moeten blijven.

De doorgang zal enkel mogen worden gebruikt als een voetpad al dan niet met gemotoriseerde tweewielige voertuigen.

De kosten van onderhoud en overgang zijn geheel ten laste van de eigenaar van of de houder van een zakelijk recht op de privatieve kavel 'K5'.

3. Nutsvoorzieningen

Private nutsleidingen

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd, kosteloos en eeuwigdurend ten voordele en ten laste van de respectievelijke privatieve kavels, het één ten aanzien van het ander, met betrekking tot alle privatieve leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot het gebruik van de respectieve privatieve kavels.

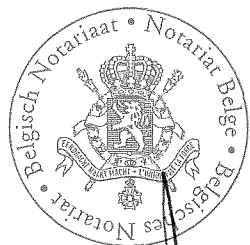
De verkrijgers van de afzonderlijke privatieve kavels zullen door de verkrijging op de hoogte zijn van het feit dat er zich in de privatieve percelen grond en/of in de grond toebehorend aan de mede-eigenaars, op privaat domein, eventueel leidingen dienstig voor riolering, water, elektriciteit, gas, telefoon, televisiedistributie en andere nutsvoorzieningen kunnen bevinden.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig zullen ten allen tijde moeten gedoogd worden, zonder schadevergoeding.

Tiende
dubbel blad

A

K



Openbare nutsvoorzieningen

De comparante behoudt zich het recht voor de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen voor het gebouw zelf te regelen en krijgt hiertoe de nodige volmacht.

De ruimte nodig voor de aanleg van deze nutsvoorzieningen zal ten alle tijde over de volledige lengte bereikbaar moeten zijn.

Deze strook zal nooit mogen overbouwd worden, noch zullen bouwwerken mogen opgetrokken worden op een afstand van minder dan één meter van de as van de aangelegde leidingen, dit ten titel van erfdienstbaarheid *non aedificandi*.

Tevens zal er een erfdienstbaarheid van doorgang voor nutsvoorzieningen lopen op de gemeenschappelijke delen van aan de elektriciteitscabine tot aan de voormelde leiding voor de nutsvoorzieningen.

Aansluitingskosten

De bevoegde Intercommunale en/of distributienetbeheerder zal de installaties van openbare verlichting en televisie en andere nutsvoorzieningen plaatsen overeenkomstig de goedgekeurde bouwplannen. De aansluitingskosten naar de private eenheden zullen ten laste vallen van de eigenaars/kopers van deze private entiteiten of van de aanvrager (huurder).

DEEL III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

1. Beginselen

In overeenstemming met de bepalingen van de wetten van 30 juni 1994 en 2 juni 2010 betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de private en gemeenschappelijke gedeelten, evenals de wijze van beheer van het gebouw.

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

2. De vereniging van mede-eigenaars

a) Rechtspersoonlijkheid

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars van het "complex De Krook", zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking vanaf het ogenblik dat minstens één privatieve kavel wordt vervreemd. De twee hierna aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft, te weten:

- het eigendomsrecht dient te zijn overgedragen
- de overeenkomst dient vaste datum te hebben.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

b) Rechtsvorm

De vereniging van mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

c) Naam

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van het complex De Krook, aan de Platteberg te Gent**", of in het kort "VME van het complex De Krook, aan de Platteberg te Gent".

d) Zetel

De vereniging van mede-eigenaars heeft haar zetel in het gebouw. Bij wijze van overgangsmaatregel en zolang de gemene delen van het gebouw niet voorlopig werden opgeleverd, wordt de zetel uit praktische overwegingen, tijdelijk gevestigd op de maatschappelijke zetel van de grondeigenaar.

Indien de huisnummers zouden wijzigen zal de naam en de zetel van de vereniging van mede-eigenaars automatisch worden aangepast in die zin, zonder dat hiervoor een wijzigende akte of een andere formaliteit vereist is.

e) Ondernemingsnummer

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;

- de Wet van 16 januari 2003 houdende de oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen;

- artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn

Elfde dubbel
blad



met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de Wet van 16 januari 2003.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden op verzoek van de ondergetekende notaris ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van de onderhavige stukken door de bevoegde hypotheekbewaarder.

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

f) Doel

Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw.

g) Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

h) Vermogen

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen bezitten dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

i) Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt van 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar. Als overgangsmaatregel zal het eerste boekjaar aanvangen op datum van het ontstaan van de rechtspersoon en eindigen op 31 december van het daaropvolgende jaar.

j) 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 delen.

k) Rechtsvorderingen

DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

SYNDICUS

De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan in de procedure tussenkomen voor zijn eigen deel, voor zover hij een onderscheiden belang heeft.

DE MEDE-EIGENAARS

Betreffende de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de syndicus in te lichten. De syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

Betreffende de algemene vergadering van mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Iedere benadeelde mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

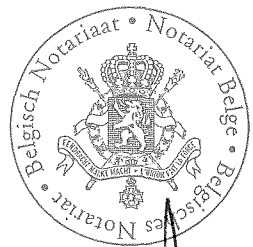
Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of om de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aangebrachte wijzigingen aan het gebouw of indien deze hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

KOSTEN BETREFFENDE PROCEDURES

Twaalfde
dubbel blad

A
X



De mede-eigenaar die *eiser* is en van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die wordt verdeeld over de andere mede-eigenaars. Indien de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid van het gerechtelijk wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

De mede-eigenaar die *verweerder* is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Indien de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

1) Ontbinding en vereffening

DE ONTBINDING

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

De enkele vernieling van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

DE VEREFFENING

De vereniging van mede-eigenaars wordt na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

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

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

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1 en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De sluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten bewaard worden;

b) de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan de schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

SECTIE I: Privatieve delen

Artikel 1: Principe

De eigenaars mogen van hun respectievelijke privatieve kavels genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door dit reglement en door de Wet.

Artikel 2: Verkaveling van privatieve delen

De eigenaars hebben niet het recht een gedeelte van een privaatief te vervreemden te welken titel ook, tenzij aan een mede-eigenaar en mits toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars en indien daardoor geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen ontstaat.

In dat geval wordt de herverdeling van de aandelen van de betrokken kavels in de mede-eigendom gedaan in de authentieke akte van verkoping zonder dat het totaal van de aandelen van de betrokken kavels mag gewijzigd worden.

Deze herverdeling moet aan de syndicus medegedeeld worden binnen de maand na het verlijden van de authentieke akte.

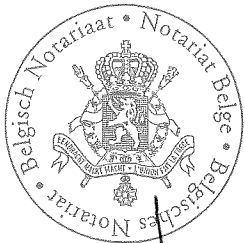
Artikel 3: Vereniging van privatieve delen

Verbindingen mogen tot stand worden gebracht tussen aangrenzende privatieve delen op een zelfde niveau gelegen of indien op een ander niveau gelegen bij middel van een trap. De werken dienen echter uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en met inachtneming van de bepalingen van artikel 16 hierna.

De verbonden privatieve delen moeten aan een zelfde eigenaar toebehoren.

Artikel 4: Private elementen van belang voor de mede-eigendom

Dertiende
dubbel blad



De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of vanaf de gemene plaatsen binnen het gebouw, tenzij mits voorafgaand akkoord van de algemene vergadering.

Het onderhoud en de herstellingen van deze elementen worden uitgevoerd door de desbetreffende mede-eigenaar doch dit slechts na akkoord van de syndicus die op basis van de voorgelegde offerte dient na te gaan of de geplande werken stroken met de esthetiek van het gebouw. De kosten van onderhoud en herstellingen van de private elementen zijn uiteraard ten laste van de desbetreffende eigenaar van het privaatief.

Platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners kunnen worden aangebracht aan de inkom en in de hal.

Zij moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de algemene vergadering van mede-eigenaars. Zolang de algemene vergadering zich hierover niet heeft uitgesproken zal de syndicus het model en de modaliteiten bepalen.

Er dient steeds voor ogen te worden gehouden dat het geheel harmonieus en uniform moet ogen.

Artikel 5: Werken aan privaatieve gedeelten

Wanneer werken, hetzij binnen een privaatief gedeelte of zijn privaatieve toebehoren, hetzij aan privaatieve aanhorigheden de rust in het gebouw zouden kunnen schaden is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus hiervan, schriftelijk, 1 maand op voorhand op de hoogte te brengen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

Wanneer werken, hetzij binnen een privaatief gedeelte of zijn privaatieve toebehoren, hetzij aan privaatieve aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke gedeelten zouden kunnen beïnvloeden, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus hiervan, schriftelijk, 2 maand op voorhand op de hoogte te brengen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De syndicus vraagt bij werken die de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke gedeelten zouden kunnen beïnvloeden, advies aan een architect.

Het advies van de architect wordt meegedeeld binnen de 2 maanden na het inlichten en voorleggen van de plannen aan de syndicus.

Wanneer een *negatief advies* werd verleend of geen advies werd verleend binnen voormelde termijn van 2 maanden dan mogen de werken niet worden uitgevoerd, tenzij mits akkoord van de algemene vergadering zoals hierna bepaald. In dat geval roept de syndicus zo snel als mogelijk een buitengewone algemene

vergadering samen (voor zover de desbetreffende eigenaar de werken nog steeds wenst uit te voeren) en wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de (buitengewone) algemene vergadering haar toestemming heeft verleend met een meerderheid van drie vierden (3/4) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer een *positief advies* werd verleend of de instemming van de algemene vergadering werd bekomen mag de eigenaar, gebruiker of bewoner op eigen kosten overgaan tot de uitvoering van de werken.

Wanneer werken aan privatieve kavels de verbondenheid van de privatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en hem de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of vermindering van de gemeenschappelijke lasten, dan zal de syndicus aan de algemene vergadering voorstellen, de bijdrage voor de betrokken privatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privatieve kavel en de eigenaar, gebruiker of bewoner van deze privatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de syndicus deze eigenaar, gebruiker of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, gebruiker of bewoner.

Artikel 6: Bestemming van de privatieve delen

De **woongelegenheden A1, S1, D-A1 en D-A2** zijn bestemd voor bewoning.

De woongelegenheden kunnen ook worden aangewend voor het uitoefenen van een vrij beroep of een kantoorfunctie zonder dat deze uitoefening de eigenaar of de gebruiker ontslaan van het verkrijgen van de eventueel vereiste vergunningen en/of toelatingen.

Een andere bestemming dan bewoning in de woongelegenheden mag echter in geen geval schaden aan de esthetiek en de standing van het gebouw of in strijd zijn met de openbare zeden.

De **bergingen B1, B2 en B3** zijn bestemd voor het bergen van goederen.

De **handelsruimtes H1, H2 en H3** zijn bestemd als handels- en/of kantoorruimte. In het bijzonder is het in de privatieve kavels

Veertiende
dubbel blad



gelegen op de gelijkvloerse verdieping toegelaten een commerciële activiteit uit te oefenen, met dien verstande dat deze activiteit verenigbaar moet zijn met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening en er door de aard van het beroep of de activiteit geen nadeel of ernstige hinder berokkend mag worden aan de mede-gebruikers, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal.

De ruimtes K1, K2, K3, K4 en K5 zijn bestemd voor openbare en publieke functies. De andere mede-eigenaars zullen te allen tijde moeten aanvaarden dat deze functies frequent een komen en gaan van bezoekers met zich zullen meebrengen.

De eigenaars dienen de volledige identiteit van de gebruikers/bewoner(s) over te maken aan de syndicus, vóór de ingebruikname.

Artikel 7: Uitzicht van het gebouw

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstallen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw. Dit geldt onder meer voor aanplakbiljetten, opschriften, reclames, linnen, vogelkooien, huisgerief, schotelantennes, zonnepanelen en andere dergelijke voorwerpen.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van gordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken.

Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen zelf indien er geen glasgordijnen hangen.

Ingeval de eigenaars zonneweringen of zonneluifels wensen te plaatsen, dient het ontwerp ervan te worden voorgelegd aan de syndicus, dewelke alleen de toelating hiertoe mag geven, op voorwaarde dat de kleur en het model vooraf werden goedgekeurd.

Indien deze goedkeuring vóór de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars wordt gevraagd, dient de goedkeuring gegeven te worden door de grondeigenaar.

Wordt de goedkeuring slechts gevraagd na de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars, dan dient de goedkeuring te worden gegeven door de algemene vergadering zoals hiervoor bepaald.

De kleuren van het buitenschrijnwerk, de terras- en tuinafsluitingen mogen niet gewijzigd worden, zolang de algemene vergadering van mede-eigenaars hier niet anders over beslist. Het esthetische uitzicht van het gebouw dient steeds gevrijwaard te worden.

Het aanbrengen van naamborden, neon- of lichtreclamepanelen verbonden aan de uitoefening van een vrij beroep, kantoorfunctie of diensten zal kunnen gebeuren op de

buitengevels van het gebouw, doch dit uitsluitend op een harmonieuze esthetisch verantwoorde wijze en na schriftelijk akkoord van de syndicus en overeenkomstig diens richtlijnen.

Het plaatsen van de buitenunit van een individuele airco-installatie op het terras palende aan het privaatief waarop de eigenaar een individueel gebruiks- en genotsrecht heeft, is toegelaten zonder dat hiervoor de toelating van de overige mede-eigenaars van het gebouw is vereist. Deze toelating ontslaat de toekomstige koper van een privaatief deel en zijn rechtsopvolgers of huurders evenwel niet van de verplichting tot het aanvragen en verkrijgen van eventuele vergunningen van overheidswege, in de meest uitgebreide zin. Deze installaties dienen geplaatst te worden op een wijze die geen geur- of geluidshinder veroorzaakt voor de privatieven en na schriftelijk akkoord van de syndicus en overeenkomstig diens richtlijnen.

Artikel 8: Verhuring

De privatieven mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare personen. Dezelfde bepaling geldt voor de onderhuurder in geval van onderverhuring of overdracht van huur.

De eigenaars zijn in ieder geval gehouden de integrale tekst van dit reglement van mede-eigendom in de huurovereenkomsten die zij zouden afsluiten, over te nemen of ze in bijlage te vermelden.

In de huurovereenkomsten moeten de huurders de verplichting opgelegd worden tot naleving van de beschikkingen vervat in dit reglement van mede-eigendom, van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden, van de desbetreffende beslissingen door de algemene vergaderingen van mede-eigenaars getroffen en van de bepalingen die in een reglement van inwendige orde kunnen worden opgelegd.

De eigenaars moeten hun huurders ertoe verplichten hun huurrisico's en aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars van het gebouw en burens behoorlijk te verzekeren.

De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de syndicus de identiteits- en contactgegevens door te zenden van hun huurders, gebruikers of houders van persoonlijke rechten.

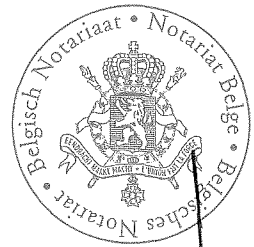
Door het enkele feit van hun aankoop geven de eigenaars volmacht aan de syndicus om de wijzigingen aan dit reglement alsmede de instructies en beslissingen van de algemene vergadering rechtstreeks aan de huurders ter kennis te brengen, voor zover deze laatsten bij bedoelde instructies of beslissingen kunnen betrokken zijn.

Artikel 9: Veiligheid en voorschriften over het gebruik

De gebruikers moeten zich in regel stellen met de plaatselijke en algemene politiereglementen inzake veiligheidsvoorschriften.

Ook de syndicus kan, in geval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die dienen nageleefd te worden, doch die bekrachtigd

Vijftiende
dubbel blad



moeten worden door de opname ervan in het reglement van inwendige orde.

Artikel 10: Stilte

De privatieven moeten gebruikt worden op een waardige, behoorlijke en eerbare wijze.

Het samenleven in een gebouw vereist de naleving van bepaalde leefregels die onontbeerlijk zijn voor een rustige en ongestoord gebruik.

Dit recht op ongestoord gebruik behoort tot het onroerend statuut, doch kan gereguleerd en beschermd worden door voorschriften opgenomen in een reglement van inwendige orde door de syndicus voor te leggen aan de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Ook de syndicus kan, in geval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die dienen nageleefd te worden, doch die bekrachtigd moeten worden door de opname ervan in het reglement van inwendige orde.

Artikel 11: Toezicht

De eigenaars, gebruikers en/of bewoners zijn verplicht aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun privatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat voorafgaandelijk een afspraak werd gemaakt.

Tevens moeten zij zonder schadevergoeding ten gevolge van stoornis of ongemak, toegang verlenen tot hun privatieve kavels aan architecten, aannemers, ingenieurs, bouwcoördinatoren en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars. In de mate van het mogelijke zullen de eigenaars minstens 24 uur op voorhand verwittigd worden.

Elke eigenaar, gebruiker of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid praktische afspraken te maken met de syndicus teneinde toegang te verlenen aan het privaat in geval van nood en desgevallend de bewaarder van de sleutel aan de syndicus bekend te maken.

Indien een eigenaar, gebruiker of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had kunnen voorkomen worden.

SECTIE II: Gemeenschappelijke delen

Artikel 12: Principes – gebruik – overtredingen

De eigenaars mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van hun mede-eigenaars.

De gebruikers die op welke wijze ook de hal, de vestibules, de gangen, de trappen of enig ander gemeenschappelijk deel zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddengoed of kleren, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of materiaal is in overtreding met deze principes.

Voor zover ze de mede-eigendom interesseren, worden de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de bewoners, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort.

Geen enkel gedoog kan, zelfs niet na lange tijd, een verworven recht worden.

De eigenaars van de handelsruimtes hebben het recht in hun privatieve kavel de eventuele openingen in de (gemene) muur langs de rechterzijde van het perceel op hun kosten dicht te maken mits - indien nodig hiertoe de vereiste vergunningen bekomen te hebben.

Artikel 13: Gebruik van de gemeenschappelijke delen met exclusief recht van genot en gebruik

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de voorschreven terrassen gelegen op de verdiepingen tot het exclusief genot en gebruik van de respectievelijke eigenaar van het aanpalend appartement of duplex-appartement.

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

Artikel 14: Onderhouds- en herstellingswerken

Het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke delen, worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigendom, onder toezicht van de syndicus.

Iedere eigenaar of gebruiker moet zonder vergoeding de hinder gedogen die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken waartoe op regelmatige wijze besloten werd in de algemene vergadering.

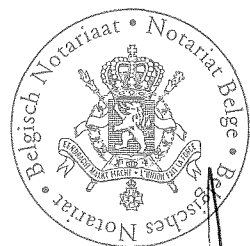
Artikel 15: Aankondigingen voor verhuringen en verkopen

Tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering bij drie vierden (3/4) meerderheid van de stemmen, is het verboden affiches of borden te plaatsen aan de gevels, aan de vensters of toegangsdeuren, zelfs indien dit voor de verhuring of verkoop is.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een plaats bepalen in de inkomhal van het gebouw of op de gevel, waar panelen of aankondigingen voor verhuring of verkoping van privatieven mogen aangebracht worden.

Zolang de algemene vergadering hierover niet heeft beslist, bepaalt de syndicus waar de aankondigingen mogen hangen.

Zestiende en
laatste
dubbel blad



Dit alles uitgezonderd de aanplakmogelijkheden van de comparante zoals hierna uiteengezet in de overgangsbepalingen.

Artikel 16: Schade veroorzaakt door mede-eigenaars

De herstelling van schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of door een aangestelde van de vereniging van mede-eigenaars, wordt gedragen door elk van de mede-eigenaars, inbegrepen het slachtoffer en dit in de verhouding vastgesteld voor de vereffening van de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 17: Verhaal tussen mede-eigenaars

Hiervoor wordt verwezen naar de voorschreven bepalingen onder "rechtsvorderingen".

HOOFDSTUK III: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

SECTIE I: Gemeenschappelijke lasten

Artikel 18: Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

a) Algemene verdeelsleutel

De gemeenschappelijke lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

Deze aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn berekend zoals hiervoor beschreven.

Alle gemeenschappelijke onkosten van het "Complex De Krook", zijn ten laste van de eigenaar(s)/huurder(s) van de particulieren.

In geval het eigendomsrecht van een particuliere kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeldheid, hetzij door een belastend zakelijk recht, dan is het aandeel in de gemene lasten voor die particuliere kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht, zonder dat door deze deelgenoten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel kan tegengeworpen worden.

b) Bijzondere verdeelsleutels

De kosten van onderhoud en herstellingen van de in geel aangeduide gemene delen op de aan deze akte gehechte uitvoeringsplannen worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van de particulieren H1, A1, S1, D-A1 en D-A2, B1, B2 en B3 en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen. De andere mede-eigenaars dienen niet tussen te komen in deze kosten.

c) Wijziging van verdeelsleutels

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering van mede-eigenaars, onverminderd zijn recht om zich in

de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet, te richten tot de rechter, met het verzoek om:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

Artikel 19: Verdeling en vereffening

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de mede-eigenaars, zoals in het vorige artikel uiteengezet, door de zorgen van de syndicus.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgesteld, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De vereffening moet ten laatste binnen de 14 dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen. Daartoe is enkel de algemene vergadering van mede-eigenaars bevoegd bij afzonderlijke beslissing.

Artikel 20: Onverdeeldheid – vruchtgebruik – erfpacht - opstal

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een privaatief of van de verdeling in blote eigendom en vruchtgebruik, toekenning van een recht van bewoning of van een erfpacht- of opstalrecht, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de mede-eigendom tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemd privaatief.

SECTIE II: Gemeenschappelijke ontvangsten

Artikel 21: Principe

De syndicus is gelast de gemeenschappelijke ontvangsten te innen evenals de voorschotten voor het werkkapitaal, de inbrengen voor de vorming van het reservekapitaal en het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten. Hij geeft er geldig kwijting van.

Artikel 22: Werkkapitaal

De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt het bedrag van het voorschot dat door de mede-eigenaars moet betaald worden en waarvan de som het werkkapitaal vormt, bestemd als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals elektriciteits- en verlichtingskosten alsmede onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, beheerskosten en dergelijke.

Tot de algemene vergadering van mede-eigenaars zelf het bedrag van het maandelijks voorschot heeft vastgesteld, wordt dit

bepaald door de syndicus, die vóór de eerste algemene vergadering de comparante in deze of diens aangestelde zullen zijn.

Voor onverkochte privatieve kavels, privatieve kavels waarop door de comparante geen zakelijk recht werd gevestigd of een huurovereenkomst werd afgesloten, dient door de comparante in deze geen provisies en geen voorschotten betaald te worden. De comparante zal slechts afrekenen over de werkelijk gemaakte onkosten en uitgaven volgens de algemene verdeelsleutel welke hierna wordt vermeld.

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de syndicus en mits zijn handtekening.

Artikel 23: Reservekapitaal

De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt het bedrag van de periodieke inbrengen van gelden voor de vorming van het reservekapitaal bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Voor de onverkochte privatieve kavels en de privatieve kavels waarop door de comparante geen zakelijk recht werd gevestigd en noch een huurovereenkomst werd gesloten dient door de comparante in deze geen provisies en geen voorschotten betaald te worden tot en met het derde jaar na voorlopige oplevering van het gebouw.

Zo een reservekapitaal werd aangelegd kan dit slechts vrijgemaakt worden nadat de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden (3/4) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, zoals hierna vermeld en mits de handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering.

SECTIE III: Gedwongen invordering – rechtstreekse inning bij de huurders

Artikel 24: Gedwongen invordering

1. Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus wordt gevorderd of hun bijdrage te voldoen in de gemeenschappelijke lasten van het verlopen kwartaal en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan (ingebrekestelling), dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of rechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de syndicus ertoe gemachtigd:

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaars of bewoners in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;

b) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Door ieder van de mede-eigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, contractueel en onherroepelijk, delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de syndicus zijn huur zal gekweten hebben.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet verhoogd met 3 procentpunten, vrij van welke afhoudingen ook vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Ten titel van forfaitair vastgestelde schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 tot 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de privatieve kavel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar door de mede-eigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen bezwaard worden met een bewarend onroerend beslag of verkocht worden bij wijze van uitvoerend onroerend beslag, overeenkomstig artikels 1429 tot 1444 en 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

De syndicus mag de mede-eigendom vertegenwoordigen bij de verkoop op beslag.

Artikel 25: Rechtstreekse inning bij de huurders

De syndicus heeft juridisch slechts een band met de mede-eigenaars.

Niettemin mogen de mede-eigenaars de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders het aandeel van al de gemeenschappelijke lasten of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

SECTIE IV: Eigendomsoverdracht

Artikel 26: Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel, dient de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of in voorkomend geval van het aankoopbod of van de aankoopbelofte de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, 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;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor 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;

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen 15 dagen na het verzoek stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

a) Optredend notaris en syndicus

Ingeval van eigendomsoverdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een privatieve kavel, zowel onder levenden als wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris bij een ter post aangetekend schrijven de syndicus hem volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

De documenten hoger vermeld onder “tekoopstelling” worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd in het geval de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De syndicus is ertoe gehouden voormeld aangetekend schrijven binnen de 30 dagen te beantwoorden.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 30 dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

De syndicus die laattijdig of niet antwoordt kan zowel door de huidige als door de nieuwe mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

b) Eigendomsoverdracht en nieuwe eigenaar

ALGEMEEN

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende de lasten dient de nieuwe mede-eigenaar de lasten te betalen welke geboekt zijn vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Lasten worden geboekt op grond van de datum tot verzoek van betaling door de syndicus, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende baten dient de nieuwe mede-eigenaar de baten te ontvangen welke geboekt zijn vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De baten worden geboekt op grond van de datum van inschrijving in de boekhouding, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

WERKKAPITAAL

De eigendomsoverdrager is pro rata temporis schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor dat gedeelte van het voorschot dat door hem in het werkkapitaal werd betaald, overeenstemmend met een periode waarin hij geen genot en gebruik meer had van de betrokken kavel, gezien dit genot en gebruik aan de nieuwe mede-eigenaar was overgedragen.

RESERVEKAPITAAL

Het aandeel van de eigendomsoverdrager in het reservekapitaal blijft een aanhorigheid aan de privatieve kavel

verbonden en kan dus niet worden teruggevorderd. Dit aandeel blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar aangewend.

HOOFDSTUK IV: VERZEKERINGEN

Artikel 27: Risico's

De algemene vergadering van mede-eigenaars zal een gemeenschappelijke polis onderschrijven voor de verzekering van zowel de privatieve gedeelten als van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals de liften, met uitzondering van de inboedel. Deze gemeenschappelijke polis zal worden onderschreven bij een maatschappij waarvan de solvabiliteit algemeen bekend is. De te verzekeren risico's zijn zowel materiële schade als verlies van gebruik, brand, bliksem, glasbreuk, voertuigen en vliegtuigen, ontploffing, storm, water, natuurramp, elektriciteitsstoornis en/of aanverwante gevaren.

Voor zoveel als nodig wordt hier tevens verduidelijkt dat niet alleen de materiële schade aan het gebouw gedekt wordt, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het mogelijk verhaal van de burens en het wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling.

In ieder geval moet door de zorgen van de syndicus een verzekering worden aangegaan voor al wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

Het gedekte kapitaal zal worden opgesplitst over de privatieve kavels naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Bij de blokpolis dienen de vereniging van mede-eigenaars, de mede-eigenaars, de bewoners en de begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten, verzekerd te worden voor hun aansprakelijkheid wegens schade op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek, berokkend aan andere mede-eigenaars, bewoners, begunstigden van persoonlijke en zakelijke rechten en derden.

Artikel 28: Verzekerd kapitaal en verzekeraar

a) Basisverzekering

In beginsel zal de algemene vergadering van mede-eigenaars het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De syndicus zal de blokpolis ondertekenen in uitvoering van het besluit van de algemene vergadering.

Voordat een eerste algemene vergadering heeft plaatsgevonden, kan de grondeigenaar in deze echter reeds het verzekerd kapitaal bepalen, een verzekeraar aanwijzen en de blokpolis ondertekenen.

De kopers van een privaatieve kavel verlenen de comparant daartoe volmacht door het ondertekenen van hun aankoopakte.

De vereniging van mede-eigenaars dient de door de comparante afgesloten verzekering over te nemen, doch kan bij algemene vergadering te allen tijde beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.

De kosten verbonden aan het verbreken van een bestaande blokpolis en het aangaan van een nieuwe zullen dan door de vereniging van mede-eigenaars gedragen worden.

b) Bijkomende verzekering

De mede-eigenaar die meent dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zal te allen tijde het recht hebben zich op zijn kosten bijkomend te laten verzekeren in aanvulling van de blokpolis.

In voorkomend geval zal alleen de betrokken mede-eigenaar recht hebben op de bijkomende vergoeding die wegens deze aanvulling van de blokpolis zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrij over mogen beschikken.

c) Premies

Bij nieuwbouw, zoals in casu het geval is, zijn mede-eigenaars gehouden tot het betalen van hun aandeel in de verzekeringspremies vanaf de voorlopige oplevering.

HOOFDSTUK V: DE ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

SECTIE I: De algemene vergadering van mede-eigenaars

Artikel 29: De algemene vergadering van mede-eigenaars

a) Bevoegdheid van de algemene vergadering

Voor zover zij handelt binnen de perken van haar bevoegdheid – zijnde de gemeenschappelijke delen – is de algemene vergadering bevoegd voor alle daarop betrekking hebbende aangelegenheden.

Behoudens de haar toegekende wettelijke bevoegdheden, is zij onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of verweerder betreffende het gebouw;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt en beslist alleszins over de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars aan de hand van de door de syndicus, ter afsluiting van het boekjaar, opgestelde balans. Zij beraadslaagt en beslist tevens over het vermogensbeheer door de syndicus gevoerd en geeft kwijting aan de syndicus. Evenzo bepaalt zij de provisies en voorschotten door de mede-eigenaars te storten op rekening van de vereniging van mede-eigenaars en beslist zij over de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke delen.

b) Vertegenwoordiging

ALGEMEEN

Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars en neemt deel aan de beraadslagingen en stemt in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

VERDEELD EIGENDOMSRECHT

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden, de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

LASTGEVING

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

Een mede-eigenaar kan zich evenwel niet laten vertegenwoordigen door een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars. Een mede-eigenaar kan zich nooit laten vertegenwoordigen door de syndicus.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij men gebruik maakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag meer dan 3 volmachten krijgen als die het totaal van de stemmen waarover hij beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert soeverein over dit punt.

Het is een echtgenoot toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar ambtshalve te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

BIJSTAND

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door één raadsman laten bijstaan mits hij de syndicus, ten laatste daags voor de algemene vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

DE LASTHEBBERS OF TEWERKGESTELDEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DE SYNDICUS

De lasthebbers of tewerkgestelden van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus mogen indien deze zelf mede-eigenaar zijn, zoals andere mede-eigenaars, aan de algemene vergadering deelnemen met het aantal stemmen dat overeenkomt met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Zij kunnen evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hun toevertrouwde opdracht.

ALGEMENE STEMKRACHTBEPERKING

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

In voorkomend geval zal bij gelijkheid van stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

BIJZONDERE STEMKRACHTBEPERKING

Ingevolge gebrek aan belang kan niemand aan de stemming deelnemen, met meer dan één twintigste (1/20) van het totaal aantal stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, met betrekking tot de verdeling van de gemeenschappelijke lasten die hem noch in het verleden noch in de toekomst ten laste worden gelegd.

c) Bureau

De algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een

plaatsvervangend voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen die allen mede-eigenaar dienen te zijn.

Het bureau bestaat dus uit een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en twee bijzitters, te weten de secretaris en de stemopnemer.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden benoemd voor een termijn van 3 jaar en zijn herkiesbaar; de secretaris en stemopnemer voor 1 jaar en herkiesbaar.

Tot voorzitter of plaatsvervangend voorzitter kan nooit benoemd worden een niet-mede eigenaar of de syndicus of een lasthebber of een tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars.

De plaatsvervanger zal optreden wanneer de voorzitter verhinderd is of niet in de mogelijkheid is om de vergadering voor te zitten. Bij overlijden van de voorzitter zal de plaatsvervangend voorzitter zetelen tot de eerstvolgende jaarvergadering waarop een nieuwe voorzitter wordt aangeduid.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege:

- voorzitter van de vergadering, de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke aandelen bezit, of indien verschillende mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, die mede-eigenaar die reeds het langst mede-eigenaar is;

- plaatsvervangend voorzitter, de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar die na de benoemde voorzitter het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke aandelen bezit, of indien verschillende mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in leeftijd, de benoemde voorzitter uitgezonderd.

Bij ontstentenis van kandidaat-secretaris of kandidaat-stemopnemer, wordt van rechtswege secretaris, de syndicus en van rechtswege stemopnemer, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in leeftijd.

d) Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars kan bijeenkomen hetzij in jaarvergadering hetzij in buitengewone algemene vergadering.

De jaarvergadering van de vereniging van mede-eigenaars zal worden gehouden op een nader door de syndicus te bepalen dag en uur in de eerste vijftien dagen van de maand mei.

e) Plaats van de algemene vergadering

Elke algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars wordt gehouden op de zetel van de vereniging of op iedere andere plaats aangeduid in de oproeping.

f) Bijeenroepingen van de algemene vergadering

De syndicus moet de jaarvergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar en de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen:

- hetzij door de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

- hetzij door één of meerdere mede-eigenaars die minstens één vijfde (1/5) van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten;

- hetzij door iedere mede-eigenaar die de rechter kan verzoeken, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De bijeenroepingen worden ten minste 15 dagen voor de datum van de buitengewone algemene vergadering verzonden.

De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen zullen ook geldig zijn gedaan zo zij aan de mede-eigenaars tegen door hen ondertekende kwijting afgegeven zijn.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen

stemrecht hebben. De syndicus herinnert hen eraan dat ze vragen en opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

g) Agenda

De agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van de agenda moeten in de oproepingen op duidelijke en nauwkeurige wijze worden vermeld, in die zin dat ieder aspect waarover afzonderlijk gestemd dient te worden ook als afzonderlijk agendapunt dient te worden vermeld. Bovendien dient bij elk punt van de agenda te worden vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te beslissen.

De agendapunten die door de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid worden voorgesteld dienen onder een afzonderlijke hoofding te worden vermeld.

De algemene vergadering mag in principe slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn. Op deze fundamentele regel zijn twee uitzonderingen:

a) Indien het gaat om een onvoorziene en dringende zaak die zich tussen de bijeenroepingen en de vergadering zelf heeft voorgedaan;

b) Een niet op de agenda voorkomend punt kan toch worden behandeld indien alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en zij er uitdrukkelijk mee instemmen dat het punt wordt behandeld, voor zover een beslissing omtrent dit punt niet aan de rechten raakt van de gebruikers van het gebouw die titularis zijn van een zakelijk recht of van een persoonlijk recht.

Over de punten vermeld onder "diversen" of "varia" kunnen slechts louter informatieve mededelingen vanwege de syndicus aan bod komen.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het recht de inschrijving te vragen van een punt in de agenda, mits hij de syndicus hiervan verwittigt bij aangetekend of gewoon schrijven ten laatste 8 dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient deze bijkomende agendapunten mee te delen aan al de mede-eigenaars in de vorm, zoals bepaald voor de oorspronkelijke bijeenroeping, doch ten laatste 5 dagen op voorhand.

h) Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld en beraadslaagt slechts geldig:

- wanneer alle mede-eigenaars van het gebouw rechtsgeldig werden opgeroepen;

- wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering meer dan drie vierde (3/4) van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quora wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt dat het gaat om een tweede vergadering. Deze tweede vergadering beslist rechtsgeldig ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij niet aanwezig, niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren.

i) Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin van de zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend. Deze aanwezigheidslijst zal door de leden van het bureau voor eensluidend worden verklaard.

j) Stemrecht

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan, noch persoonlijk, noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde opdracht.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is.

k) Stemquorum

ALGEMEEN

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de op de vergadering aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behoudens in het geval waarin

een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen wordt vereist door de wet.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

BIJZONDERE MEERDERHEDEN

De algemene vergadering beslist:

1. Met een **meerderheid van drie vierden (3/4)** van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan 20 kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierden (3/4) van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor 1 jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die om economische of technische redenen zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2. Met een **meerderheid van vier vijfden (4/5)** van stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide gemeenschappelijke delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3. Er wordt met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het gebouw.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

l) Notulen

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op.

De beslissingen van de algemene vergadering of de buitengewone algemene vergadering worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemers. De leden die dit wensen of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

De notulen dienen onder meer de verschillende agendapunten te hernemen, samen met de tekst van elk punt

waarover de stemming werd gevraagd, alsook de stemuitslag per agendapunt met aanduiding van het individuele stemgedrag per mede-eigenaar per punt.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen 14 dagen na afsluiting van de vergadering.

De notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken. De syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen 3 dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop, het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn genomen, worden ter kennis gebracht van de bewoner door degene die het recht of de toelating verleent. Deze laatste moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

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

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

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

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een schrijven van de syndicus die hem daarover inlicht bij een ter post

aangetekende brief, binnen de maand nadat de beslissing werd getroffen.

m) Verhaal

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

SECTIE II: De syndicus

Artikel 30: De syndicus

Het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter en de syndicus.

a) Benoeming

Sogent kan de eerste syndicus aanwijzen en zulks tot aan de eerste algemene vergadering.

Indien deze niet wordt aangesteld door sogent, zal de eerste algemene vergadering de syndicus aanstellen of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van alle aanwezige en vertegenwoordigde stemmen.

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten/aandeelhouders, zaakvoerders/bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht. Deze vaste vertegenwoordiger moet voldoen aan dezelfde voorwaarden als de rechtspersoon en is met deze laatste hoofdelijk aansprakelijk voor de uitoefening van deze opdracht.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan 3 jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen 8 dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus of indien het gaat om een rechtspersoon, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere gegevens die het belanghebbenden mogelijk moet maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

b) Opdrachten van de syndicus

ALGEMEEN

De syndicus heeft als opdracht:

- het uitvoeren of laten uitvoeren van alle taken die hem door de wet, de statuten of de algemene vergadering werden toevertrouwd;
- het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van inwendige orde;
- het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars, zowel in feite als in rechte.
- het sluiten van contracten namens de vereniging van mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;
- de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

BIJZONDER

De syndicus heeft in het bijzonder tot opdracht:

- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning en dit overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

- de sleutels van een afwezige eigenaar, gebruiker of bewoner in ontvangst nemen en bewaren voor gebruik in geval van noodzaak;
- waken over de rust, globale harmonie, esthetiek en de orde in het gebouw en over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- daartoe een boekhouding te voeren die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars vast te stellen en balansen op te maken die het mogelijk maakt om voor iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen en een jaarlijkse balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering;
- indien mogelijk moet dit vermogen in zijn geheel geplaatst worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- het ventileren van de onroerende inkomsten van de vereniging van mede-eigenaars naar iedere mede-eigenaar toe, om het aldus mogelijk te maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijk overzicht te bezorgen, met het oog op de fiscale aangifteplicht;
- alle mede-eigenaars in te lichten indien hij van één van hen verneemt dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn privatieve kavel;
- toezicht uitoefenen op de bestemming van de privatieve en gemeenschappelijke delen en in dat geval de nodige instructies geven of maatregelen nemen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, zoals onder meer betreffende verzekeringen, levering van nutsvoorzieningen en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- ervoor te zorgen dat de liften die ter beschikking staan van de bewoners geen gevaar opleveren voor de veiligheid van de gebruikers en dat de bepalingen en verplichtingen van het Koninklijk Besluit van 9 maart 2003 betreffende veiligheid van liften wordt nageleefd;
- de vergadering van mede-eigenaars te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften

aan te passen of de statuten daarmee in overeenstemming te brengen;

- de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-1 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

- alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

- de vereiste provisies en voorschotten opvragen van de mede-eigenaars;

- onder de vereiste omstandigheden zijn handtekening te plaatsen voor de vrijgave van het werkkapitaal of het reservekapitaal;

- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging ervan het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. In geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering en met name via een internetsite;

- het bewaren van alle bewijskrachtige documenten;

- in te staan voor de bewaring van het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, op de zetel van de vereniging, waar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en door diegenen die door hen tot het uitvoeren van werken werden aangesteld;

- ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen voor te leggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

- aan de algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

- de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad. Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van zij die gerechtigd zijn deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen, minder dan 20 kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

- de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingsramingen

worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars. Zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

- in het algemeen alle opdrachten uit te voeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd;

- aan de notaris, binnen de 30 dagen na diens verzoek de vereiste stukken en informatie over te maken;

- de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen op te roepen tot de algemene vergadering en de buitengewone algemene vergadering;

- aan de begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten die door de mede-eigenaars bekendgemaakt zijn de nodige kennisgevingen te doen;

- de aanwezigheidslijst op te maken;

- op verzoek van de mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er één is, een agendapunt op de vergadering te zetten van de algemene vergadering. Indien deze verzoeken te laat worden bezorgd aan de syndicus zal hij ze opnemen op de eerstvolgende vergadering;

- de algemene vergadering te verzoeken om een voorzitter, secretaris en stemopnemer te benoemen;

- de notulen van de algemene vergadering te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toe te staan en uittreksels op te maken;

- het reglement van inwendige orde op te maken en/of aan te passen, te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toe te staan en uittreksels op te maken;

- het verlenen van medewerking aan de raad van mede-eigendom en/of commissaris, ingericht en benoemd door de algemene vergadering met het oog op bijstand bij en toezicht op zijn beheer;

- aan de algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

c) Bevoegdheid

Aan de syndicus als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars, onder meer voor de

voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De syndicus is gemachtigd om namens de mede-eigenaars over te gaan tot de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

d) Vergoeding

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming.

Deze vergoeding is een gemeenschappelijke last.

e) Ontslag – einde mandaat – voorlopige syndicus

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan. Zij moet haar besluit niet met redenen omkleden. Zij kan hem ook, telkens zij dit nodig acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding opgeroepen.

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens 3 maanden te rekenen vanaf de eerste dag van de maand volgend op het hierna vermelde aangetekend schrijven. Dit ontslag moet op straffe van nietigheid onder aangetekende zending worden betekend aan de raad van beheer of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus eindigt:

- a) na het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- b) ingevolge ontslag door de algemene vergadering;
- c) ingevolge ontslag door de syndicus.

Ingeval van ontslag van de syndicus door de algemene vergadering of door zichzelf, wijst de algemene vergadering de nieuwe syndicus op zijn plicht om derden met wie de vorige syndicus lopende contracten namens de vereniging van mede-eigenaars gesloten heeft, op de hoogte te brengen van diens ontslag;

d) ingevolge het overlijden, de onbekwaamverklaring en het kennelijk onvermogen van de syndicus of ontbinding en faillissement in geval van een syndicus rechtspersoon.

e) ingevolge de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

f) Strijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, hetzij zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging van mede-eigenaars is hij verplicht de raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht en zo niet de

voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

g) Delegatie van bevoegdheden

De syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

h) Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

i) Deontologische verplichtingen

Wanneer de algemene vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot syndicus, dan dient deze zich te onderwerpen aan de bepalingen van de Wet van 1 maart 1976 (uitoefening dienstverlenende beroepen), het Koninklijk Besluit van 6 september 1993, (uitoefening beroepsmakelaar), het Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (plichtenleer van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars) en de reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

SECTIE III: De raad van mede-eigendom

Artikel 31: De raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste 20 kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Voor zover beslist wordt om deze raad op te richten, zal deze bestaan uit 3 raadsleden. De syndicus kan nooit raadslid zijn.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan deze raad, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of die betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering van mede-eigenaars daar met een meerderheid van drie vierden (3/4) van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking

hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor 1 jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Het mandaat van raadslid zal in geen geval 3 maatschappelijke jaren te boven mogen gaan.

Het mandaat is onderworpen aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving, zodat hun mandaat ten allen tijde kan beëindigd worden.

Raadsliden kunnen ten allen tijde ontslag nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Het mandaat van raadslid wordt onbezoldigd uitgeoefend.

Raadsliden zullen niet aansprakelijk gesteld worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog, overschrijding van bevoegdheid.

De raad vergadert op schriftelijke uitnodiging van haar voorzitter over punten die zijn opgenomen in de agenda.

De raad vergadert op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De uitnodiging vermeldt de datum, het uur, de locatie en de agenda. Deze uitnodiging mag worden verstuurd via post, fax of per e-mail minstens 5 dagen voorafgaandelijk de vergadering.

Raadsliden mogen zich laten vertegenwoordigen op de raad voor een welomschreven taak en voor een beperkte termijn.

De raad zal geldig beraadslagen wanneer de meerderheid van de raadsliden aanwezig is.

De raad beslist met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde raadsliden.

Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De raad maakt notulen op van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde raadsliden.

De raad mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

De raadsliden mogen de algemene vergadering ook bijwonen en het woord nemen.

De raad zal de notulen van haar vergadering voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering.

SECTIE IV: De commissaris van de rekeningen

Artikel 32: De commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

De commissaris wordt benoemd voor 3 jaar.

Het mandaat van de commissaris is bezoldigd en wordt vastgesteld bij het begin van het mandaat.

De commissaris mag zich niet laten vertegenwoordigen in zijn taak.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden door middel van een controleverslag.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over een en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn. Indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK VI: Vernieling van het gebouw

Artikel 33: Principes

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

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

Indien de algemene vergadering beslist niet te herbouwen wordt, in geval van vernieling van het gebouw, de grond in zijn geheel openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel aandelen van de prijs als hij er in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond bezat.

Artikel 34: Heropbouw – kosten

Ingeval van heropbouw wordt, de aan de gemeenschappelijke gedeelten uitbetaalde vergoeding, besteed aan de heropbouw

volgens de oorspronkelijke plannen, tenzij de algemene vergadering van mede-eigenaars er anders zou over beslissen overeenkomstig de voormelde bepalingen.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het supplement is eisbaar binnen de 3 maanden na de beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest berekend op basis van de wettelijke intrestvoet.

De mede-eigenaars die binnen de termijn van 3 maanden hun aandeel in de kosten van heropbouw niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van 3 maanden, aan de mede-eigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de heropbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de overdrachtprijs vastgesteld door een deskundige die, bij gebrek aan akkoord, benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank.

HOOFDSTUK VII: SLOTBEPALINGEN

Artikel 35: Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen

1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht.

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars, welke aanvullingen niet van zakelijk recht zijn en niet moeten worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

3. Deze basisakte, dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, het reglement van inwendige orde, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van mede-eigenaars, alsmede de plannen van het gebouw, vormen samen het charter van het "Complex De Krook".

Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden de ene in functie van de andere en in functie van het geheel.

Artikel 36: Keuze van woonplaats

Voor iedere mede-eigenaar, vruchtgebruiker, titularis van een zakelijk recht of van een recht van bewoning wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in het gebouw zelf, tenzij de mede-eigenaar aan de syndicus een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan wordt in België.

In afwijking van hetgeen voorafgaat doen de partijen bij deze evenwel keuze van woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

DEEL IV. OVERGANGSBEPALINGEN

1. De eerste syndicus wordt aangesteld door de grondeigenaar die zijn vergoeding vrij bepaalt.

De mede-eigenaars zullen over deze benoeming worden ingelicht. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

2. De eerste polis kan worden onderschreven door de grondeigenaar of door de voorlopig aangestelde syndicus, zonder tussenkomst van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Die eerste polis moet geëerbiedigd worden door de mede-eigenaars voor de termijn waarvoor ze werden afgesloten.

Deze kunnen echter steeds aangevuld worden door andere polissen, te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

3. De grondeigenaar en/of de door hem aangestelde (rechts)personen in naam en voor rekening van voornoemde, zullen in afwijking van artikel 15 hiervoor steeds het recht hebben om op eender welke manier publiciteit te voeren aangaande de verhuring en/of verkoop van de privatieve kavels van het "complex De Krook".

Met het oog op de uitoefening van dit recht zullen zij steeds het recht hebben affiches of aanduidingen aan te brengen aan gevels, vensters, of ramen van het gebouw.

Zij zullen bij de uitoefening van dit recht er echter over dienen te waken dat zij geen lichten en zichten ontnemen van reeds in gebruik genomen privatieve kavels.

DEEL V. DIVERSE BEPALINGEN

1. ÉÉN JURIDISCH GEHEEL

Deze akte vormt met de aangehechte plannen één geheel en bepaalt de rechten en plichten van de toekomstige mede-eigenaars.

Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op de gebouwen of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, het bindt hen, evenals het hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen, dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege, door het enkel feit van eigenaar te zijn geworden, ofwel gebruiker van enig deel van het gebouw, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten of eruit zullen voortspruiten.

2. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De comparante verklaart de hypotheekbewaarder te ontslaan van enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

3. VOLMACHT

Sogent geeft hierbij machten aan de heer Van Goethem, Frank Jerome Palmyre, wonende te 9000 Gent, Hofstraat 32, de heer Nachtergaele, Didier François Cyriel Remi, wonende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7 en de heer Lacoere, Peter Roger Germaine, wonende te 9000 Gent, Tentoonstellingslaan 98,

waarbij minstens twee van de drie voorschreven personen samen dienen te handelen, om voor hen en in hun naam de verschillende privatieve kavels van de residentie DE KROOK te VERKOPEN, MET ZAKELIJKE RECHTEN TE BEZWAREN, AF TE STAAN, voor de prijzen en onder de lasten en bespreken zoals deze tussen de comparante en de koper of de gerechtigde van een zakelijk recht zijn overeengekomen in de desbetreffende onderhandse verkoopovereenkomsten.

Dienvolgens alle waarborgen te beloven, de koopsom of andere vergoedingen te ontvangen, daarvan kwijting en ontlasting te verlenen, alle meldingen en indeplaatsstellingen toe te staan, met of zonder waarborg van alle voorrechten en koopvernietigende akten, af te zien van alle ambtshalve of anderszins genomen inschrijving, handlichting te verlenen, daarvan de doorhaling toe te staan vóór of na de betaling, zelfs de Hypotheekbewaarder te ontslaan ervan ambtshalve inschrijving te nemen, alle titels en stukken ter hand te stellen.

Alle ambtenaren te benoemen, te herroepen en te vervangen, woonst te kiezen, alle authentieke akten te tekenen, en in het algemeen te doen en te verrichten alles wat de omstandigheden zullen vereisen, alhoewel in deze niet voorzien, belovende desnoods alles te zullen goedkeuren en bekrachtigen.

DEEL VI. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. BODEMSANERINGSDECREET

De comparante verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd was of geen activiteit werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3§1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De comparante verklaart in dat verband dat er voor de globale site Waalse Krook een milieuvergunning werd afgeleverd met dossiernummer 13733/E/1 voor het exploiteren van een bibliotheek en kantoor op 4 oktober 2012 doch dat de activiteiten van deze vergunning op heden nog niet gestart zijn gezien de site nog in

opbouw is en dat de grond die het voorwerp is van deze akte bijgevolg geen risicogrand is.

Door de OVAM werd voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM A: 20140207676 – R: 20140207622 - D: 5075.

De inhoud van gemeld attest afgeleverd op 29 april 2014 luidt als volgt:

“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister. Op basis van de beschikbare informatie bij de gemeente is of was er op deze grond een risico-inrichting aanwezig.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

DEEL VII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 9 Organieke Wet Notariaat

De verschijners 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 de notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen 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 de comparante volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De verschijners hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voortdoet en dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en zal worden betaald op aangifte van de ondergetekende notaris.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum en uur als ten hoofde vermeld.

En, na voorlezing en toelichting, hebben de verschijners samen met mij, notaris, ondertekend.

The image shows several handwritten marks in black ink. On the left, there is a large, sweeping signature. To its right, there is a more complex, scribbled signature. Below these, a large, thin-lined bracket or 'U' shape is drawn, spanning across the width of the page. At the bottom of this bracket, there is a horizontal line.