

Het jaar TWEEDUIZEND EN VIER

Op zestien november

Voor Ons, Meester Bernard VANDERPLAETSEN, notaris ter standplaats Lovendegem.

IS VERSCHENEN

De Naamloze Vennootschap **ROLUMO**, te Knesselare/Ursel, Rozestraat 27. Opgericht bij akte verleden voor notaris Raymond Vanderplaetsen te Lovendegem op twintig september negentienhonderd eenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftien oktober nadien, onder nummer 911015-391.

Hier vertegenwoordigd ingevolge artikel 22 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de Heer Roland De Keyser, wonend te Knokke-Heist, Zeedijk 640, bus 82. Herbenoemd tot bestuurder blijkens beslissing van de algemene vergadering van vijftwintig mei tweeduizend en twee en herbenoemd tot gedelegeerd bestuurder blijkens beslissing van de raad van bestuur van zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien maart tweeduizend en drie, onder nummer 03031513.

BASISAKTE

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

GEMEENTE AALTER

Een appartementsgebouw met opgerichte garages, op en met een perceel grond er gelegen aan de Stationsstraat (voorheen 110-112 en thans 172-174-176), gekadastréerd volgens titel 'Aalter eerste afdeling', sectie B, nummer 733/P, met een oppervlakte van vierhonderd zeventig vierkante meter (470 m²) en nummer 733/V, met een oppervlakte van vierhonderd twintig vierkant meter (420 m²) en volgens huidig kadaster 'Aalter eerste afdeling', sectie B, nummer 733/W, met een oppervlakte van achthonderd negentig vierkante meter (890 m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven onroerende goederen behoren de comparant in volle eigendom toe om ze, na afbraak van de alsdan bestaande gebouwen, aangekocht te hebben blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Vanderplaetsen te Lovendegem en notaris Jean-Jacques Goeminne te Aalter op zesentwintig maart tweeduizend en drie, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op tien april nadien, onder nummer 03853, vanwege de Heer Demuyne Christian Georges Marie Antoine Gustave, en zijn echtgenote, Mevrouw Larmuseau Véronique Pierre Yvonne, te Aalter.

Het goed behoorde voornoemde echtgenoten Demuyne-Larmuseau in volle eigendom toe om ze voor rekening van de huwgemeenschap te hebben aangekocht als volgt:

- het vroegere perceelnummer 733/P ingevolge akte aankoop onder grotere oppervlakte verleden voor notaris Jean-Jacques Goeminne te Aalter op zevenentwintig januari negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op tien februari nadien, boek 7069, nummer 11, vanwege Mevrouw Vercouteren Marie Thérèse Leopold Louise Yvonne, weduwe van de Heer Larmuseau Marcel te Aalter.

Het perceelnummer 733/P behoorde oorspronkelijk en dit sedert meer dan dertig jaar voor heden in volle eigendom toe aan de huwgemeenschap die bestaan heeft tussen voornoemde Heer Larmuseau Marcel en zijn echtgenote, Mevrouw Vercouteren Marie Thérèse.

Voornoemde Heer Larmuseau Marcel is overleden te Aalter op twee november negentienhonderd zesentachtig. Ingevolge de bepalingen van de akte houdende wijziging huwelijksstelsel verleden voor notaris Ovide Deryckere te Lotenhulle op één juli negentienhonderd negenenzeventig, gehomologéerd, is zijn naaltenschap voor de geheelheid in volle eigendom toegekomen aan zijn overlevende echtgenote, voornoemde Mevrouw Vercouteren Marie-Thérèse.

- het perceelnummer 733/V ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Jean-Jacques Goeminne te Aalter op dertig maart negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede

hypotheekkantoor van Gent op negen april nadien, boek 7529, nummer 5, vanwege de Heer Buysse Willy, te Aalter.

Voorschreven goed behoorde toe aan voornoemde Heer Buysse Willy om het verkregen te hebben uit de nalatenschappen van zijn ouders, de Heer Buysse Basiel en zijn echtgenote, Mevrouw Sucaet Rachel Elodie Elvira, beiden overleden te Brugge, hij op negen april negentienhonderd negenenzeventig en zij op elf april negentienhonderd eenentachtig.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de comparanten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten;
2. de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;
3. de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
4. de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
5. de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
6. de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Er zal op initiatief van de syndicus of een andere belanghebbende eveneens een reglement van orde worden vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen. Voormeld reglement van orde wordt, binnen de maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. het reglement van mede-eigendom
2. de plannen van het gebouw en de garages, omvattend:
 1. fundering-riolering-grondplan appartementsgebouw (plan 1/443)

2. 1°-2°-3° verdieping (plan 2/443)
3. dakverdieping (plan 3/443)
4. voorgevel-achtergevel (plan 4/443)
5. doorsnede appartementsgebouw (plan 5/443)
6. garages (plan 1/443a)

3. de stedenbouwkundige vergunningen, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Aalter op veertien april tweeduizend en vier (appartementsgebouw) en vier augustus tweeduizend en vier (garages).

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de afsluitingen, de stoepen, de grondvesten, de volledige dragende structuur van het gebouw, de terrasconstructie en hun waterdichting, de hellende en platte daken met aflopen, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de leidingen van alle aard, zoals onder meer water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het privaat, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaat dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: het tellerlokaal en de technische ruimte in de kelderverdieping, de overdekte ruimte vanaf de straat tot aan de inkomhall, tussen de twee winkels, de inrit, de manoeuvreerruimte tussen de garages, de groenaanbeplantingen, de brievenbussen, de inkomhall op het gelijkvloers, de traphal op elke verdieping en de trappen, het valluik op de vierde verdieping met de zoldertrap, de zolderruimte, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor videofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de overlopen op de eerste, tweede en derde verdieping, de keldersas met keldergang, de noodtrappen en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

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

Buiten de wijziging van de aandelen van de privatieve delen in de gemeenschappelijke gedeelten met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behouden de comparanten zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden.

Zij krijgen hierbij onherroepelijk volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Voorbeschreven gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels:

OP HET GELIJKVLOERS

HANDELSRUIMTE met huisnummer 172 voor de winkel rechts en 176 voor de winkel links, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de eigenlijke winkel- of handelsruimte, mogelijks te splitsen in twee afzonderlijke winkelruimtes, met twee aparte wc's, een keuken, berging, en een grote kelder in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

tweehonderd zevenendertig/duizendsten (237/1000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 1, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 2, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 3, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 4, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 5, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 6, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 7, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 8, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

GARAGE 9, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de garagebox zelf met de poort

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 1 (aan achtergevel appartementsgebouw), omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de autostaanplaats zelf, zoals aangeduid tussen twee lijnen

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 2, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de autostaanplaats zelf, zoals aangeduid tussen twee lijnen

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 3, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de autostaanplaats zelf, zoals aangeduid tussen twee lijnen

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 4, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de autostaanplaats zelf, zoals aangeduid tussen twee lijnen

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 5 (aan achtergevel garage), omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- de autostaanplaats zelf, zoals aangeduid tussen twee lijnen

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING**APPARTEMENT 1A, links vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 1A, omvattend:**

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- inkomhall, wc, eetplaats, woonkamer met terras, keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers met terras, dressing, hobbykamer en de kelder nummer 1A in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

vierennegentig/duizendsten (94/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT 1B, rechts vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 1B, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- inkomhall, wc, eetplaats, woonkamer met terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, twee slaapkamers met terras, dressing, hobbykamer en de kelder nummer 1B in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drieënnegentig/duizendsten (93/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE TWEEDE VERDIEPING**APPARTEMENT 2A, links vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 2A, omvattend:**

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- inkomhall, wc, eetplaats, woonkamer met terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, twee slaapkamers met terras, dressing, hobbykamer en de kelder nummer 2A in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

zevenentachtig/duizendsten (87/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT 2B, rechts vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 2B, omvattend:

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- inkomhall, wc, eetplaats, woonkamer met terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, twee slaapkamers met terras, dressing, hobbykamer en de kelder nummer 2B in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

negentig/duizendsten (90/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING**APPARTEMENT 3A, links vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 3A, omvattend:**

IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

- inkomhall, wc, eetplaats, woonkamer met terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, twee slaapkamers met terras, dressing, hobbykamer en de kelder nummer 3A in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

zesentachtig/duizendsten (86/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT 3B, rechts vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 3B, omvattend:**IN PRIVATIEVE EIGENDOM:**

- inkomhall, wc, eetplaats, woonkamer met terras, keuken, berging, nachthal, badkamer, twee slaapkamers met terras, dressing, hobbykamer en de kelder nummer 3B in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

negentig/duizendsten (90/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE VIERDE VERDIEPING**APPARTEMENT 4A, links vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 4A, omvattend:****IN PRIVATIEVE EIGENDOM:**

- inkomhall, woonkamer met terras, berging, eetplaats, keuken, nachthal, slaapkamer met terras, badkamer en kelder nummer 4A in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drieëntwintig/duizendsten (63/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT 4B, rechts vanaf de straat gezien, met huisnummer 174 bus 4B, omvattend:**IN PRIVATIEVE EIGENDOM:**

- inkomhall, woonkamer met terras, berging, eetplaats, keuken, wc, nachthal, slaapkamer met terras, badkamer, hobbykamer en kelder nummer 4B in de kelderverdieping.

IN MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

drieënzeventig/duizendsten (73/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat ondermeer om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters, de tussendeuren, de deuren naar traphals, alle leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel. Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat.

BIJZONDERE VOORWAARDEN**TERRASSEN EN BALKONS**

De terrassen en balkons, vormen gemeenschappelijke delen van het gebouw, waarvan het uitsluitend en onvergeld genot nochtans voorbehouden is aan de eigenaars of gebruikers van de appartementen waarvan ze deel uitmaken.

De vloerbekleding van de terrassen zijn private gedeelten. Het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de private leuningen van deze terrassen en balkons is ten laste van de gemeenschap, alsmede alle onderhoud en herstellingen nodig om de waterdichtheid te waarborgen. De eigenaars van zelfde private delen zullen nochtans de kosten van herstelling en vernieuwing der terrassen en balkons zelf moeten dragen indien deze door hun schuld werden veroorzaakt.

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Door de juridische verdeling in private delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de private kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek,

hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

2. De riolering van het hiervoor beschreven appartementsgebouw gaat over het perceelnummer 729/C2 naar de Spijkerstraat.

3. De naamloze vennootschap Rolumo houdt zich het recht voor om de inrit en de mannoeuvreerruimte op het hiervoor beschreven perceelnummer 733/W te belasten met een erfdienstbaarheid van door- en overgang naar de Stationsstraat, in het voordeel van de naastliggende percelen, doch enkel en alleen wanneer deze naastliggende percelen eigendom worden van de naamloze vennootschap Rolumo of een door naamloze vennootschap Rolumo aan te duiden vennootschap of natuurlijk persoon.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen van de hierboven beschreven garages en parkeerplaatsen zal alsdan herberekend worden.

VERHUIZINGEN

Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zowel heersend als dienend erf is, dat beugels en haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij de verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels, enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en meubilair, naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en meubilair opgetrokken of neergelaten worden en dat er toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven, tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of weghalen van deze meubels en dit meubilair.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten een onbetwistbare wettelijke basis te geven, doen de huidige eigenaar en de toekomstige eigenaars van privatieve gedeelten, door de enkele verwerving ervan afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

- 1) het privaatief gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- 2) de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten met betrekking tot zijn privaatief gedeelte.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel, mits overeenkomstige afstand van de rechten van de andere.

KOSTEN

De comparant verklaart dat de kosten van huidige basisakte geraamd wordt op tweeduizend achthonderd euro (2.800 €) te verhogen met de belasting over de toegevoegde waarde (21%), die een gemene last van het goed zal uitmaken en ten laste valt van elke eigenaar van een privaatief element, in verhouding tot het aantal duizendsten verbonden aan zijn eigendom.

De betaling van dit aandeel geeft recht op een kopie op vrij papier van de basisakte met het reglement van mede-eigendom. De expeditie van de basisakte die aan de formaliteit van de overschrijving zal onderworpen zijn, zal worden overhandigd aan de syndicus-zaakvoerder, om door hem gerangschikt te worden onder het archief van het gebouw.

OVERGANGSBEPALING

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparanten, binnen de drie maanden nadat zij, door de verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhouden, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

De comparant, de naamloze vennootschap Rolumo, stelt aan als eerste syndicus aan: de Heer Rik Saelens, bestuurder van de naamloze vennootschap Immo-Consult, met uitbatingszetel te Aalter, Stationsstraat 171, die dit mandaat zal aanvaarden op de eerste algemene vergadering.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw. Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. 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 gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw genaamd Residentie "Bahia" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw, te Aalter, Stationsstraat 172-176. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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

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

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier/vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale

aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Iedere eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars. Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

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

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen. De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

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

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstrekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander

communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes, schotelantennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven.

De kavels op het gelijkvloers zijn bestemd voor commerciële doeleinden, voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 14: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken. De syndicus roept daarenboven de algemene

vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Tenslotte kan ieder mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars.

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

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

Artikel 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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 de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 18: VOORZITTER EN SECRETARIS

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

syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

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

Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

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

Artikel 20: STEMKRACHT

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

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

Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

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

Artikel 22: REGISTER

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

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslis-

sing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

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

Artikel 24: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, 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 vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

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

opeisbaar wordt;

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

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

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

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 27: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 28: VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens hetgeen hierna wordt vermeld.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel ver-

schuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Artikel 29: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

Artikel 30: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 31: ANDERE WERKEN

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

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

Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

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

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

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

De eigenaars van de appartementen 5 en 6 dienen ook toegang te verlenen via het toezichtluik op hun zolderverdieping naar het gemeenschappelijk dak, voor uitvoering van noodzakelijke werken.

Artikel 33: BELASTINGEN

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

Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

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

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 35: UITKERING TEGOEDEN

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

Artikel 36: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

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

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

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

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

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 38: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

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

Artikel 39: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet

effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

Artikel 40: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

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

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

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 41: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

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

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

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

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

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

Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

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

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING**Artikel 45: ONTBINDING**

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars 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.

Artikel 46: VOORTBESTAAN

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.

Artikel 47: VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de

vereffening van de vereniging.

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

Artikel 48: AFSLUITING VEREFFENING

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2. de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan 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.

HOOFDSTUK VIII : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 49

Bij onenigheid tussen mede-eigenaars en syndicus betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van mede-eigendom, zal het geschil vooreerst beslecht worden door de algemene vergadering. Indien een akkoord kan bereikt worden voor de algemene vergadering, wordt er een proces-verbaal van opgemaakt. In tegenovergesteld geval, bestaat er aanleiding tot verhaal op de rechter.

Artikel 50

Het tegenwoordig reglement van mede-eigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden. De belanghebbenden die het vragen, kunnen er op hun kosten, een afschrift van bekomen.

Het tegenwoordig reglement zal in zijn geheel ingelast worden in de eigendomsoverdragende of eigendomsverklarende contracten betreffende het genot van het gebouw of één van zijn elementen. Minstens zal in deze akten vermeld worden dat de belanghebbenden van het reglement kennis namen en zich verbonden het te eerbiedigen, gezien zij van rechtswege gesubrogeerd zijn in de eruit voortvloeiende rechten en plichten.

In ieder van deze akten zal er van rechtswege door iedere belanghebbende woonplaats gekozen worden in het gebouw.

VOLMACHT TOT WIJZIGING BASISAKTE

De promotor behoudt zich het recht voor om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de statuten voor zover die aan de privatieve kavels en de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken, en mits machtiging door de bevoegde overheid, het plan van het gebouw te laten wijzigen zoals zij dit nuttig of raadzaam zal oordelen. De kopers verklaren deze voorwaarden te aanvaarden, zonder verhaal tegenover de promotor. De toekomstige verkrijgers van een privaat gedeelte geven, door de eenvoudige verkrijging van dit privaat gedeelte, onherroepelijk volmacht aan de promotor om mogelijke wijzigingen aan het plan van het gebouw en de stedenbouwkundige voorschriften te bewerkstelligen. De promotor zal derhalve alleen kunnen optreden om bij de bevoegde overheden alle aanvragen tot wijziging in te dienen. Zij geven tevens de promotor onherroepelijk mandaat om de eventuele verbeterende en/of aanvullende basisakten vast te stellen bij notariële akte, te ondertekenen.

EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN

De promotor heeft het recht om zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars:

- 1) de plannen te wijzigen:
 - om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
 - om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
 - om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- indien de promotor dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen.

2) de binnenschikking van de privatieven te wijzigen;

3) de privatieve lokalen van twee of meer kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen.

4) een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Zij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke delen; in ieder dezer gevallen zal het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

5) de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingswerken uit te voeren.

6) geplande autostaanplaatsen of autoboxen om te vormen tot aanhorigheid van een privaat of tot bergplaatsen.

7) autostaanplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus autoboxen tot stand te brengen.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars en kunnen slechts geschieden tot bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

VOLMACHT

De Naamloze Vennootschap Rolumo, voornoemd.

Hierna onveranderlijk "lastgever" genoemd, rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart bij deze volmacht te geven aan:

- De Heer Rik Saelens, wonend te Aalter, Weibroekdreef 23;

- Mevrouw Erika Redel, wonend te Assenede, Lindekenstraat 22;

- Juffrouw Inneke Sierens, wonend te Lovendegem, Eeksken 77;

met macht om elk afzonderlijk te kunnen optreden.

Hierna onveranderlijk "lasthebber" genoemd.

Wie hij gelast om voor hem en uit zijn naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de goederen, begrepen in de hoger beschreven basisakte..

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige personen of personen die de lasthebber zal goedbevinden. Alle lastenkohieren en basisakten te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen. De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen. Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen. Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of de uitvoering van de verbintenissen. Bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping, uitvoerend beslag op

onroerend goed, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan. Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen. Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook bij de overschrijving dezer akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparanten.

SLOTVERKLARINGEN

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

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

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

2a. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2b. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

2c. De gehele akte werd door ons werkende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE: gedaan en verleden ter studie.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, tekenden de verschijners met Ons, Notaris.