

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE

RESIDENTIE "NIEUWENDAM"

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene Vergadering d.d. .../.../2011

Het jaar tweeduizend en acht
Heden vier januari

Voor mij, meester Bernard VAN der AUWERMEULEN, notaris met standplaats te ZOMERGEM, Kerkstraat 31/0001, en meester Roel MONDELAERS, notaris met standplaats te Aalter.

ZIJN VERSCHENEN:

1.a De Heer **VAN DE WALLE Alois August**, gepensioneerde, geboren te Poesele op veertien augustus negentienhonderd vijfentwintig, (identiteitskaartnummer: 272.0022791.07 - rijksregisternummer: 250814.233.25) weduwnaar van Mevrouw VERSIGGHEL Germaine Bertha, wonende te 9880 Aalter, Brugstraat 36.

en

1.b De Heer **DE KEUKELEIRE Bert Yvan Cecile**, geboren te Kortrijk op vijftien december negentienhonderd drieënzeventig, (identiteitskaartnummer: 273.0065884.11 geldig van achttien juli tweeduizend en twee tot achttien juli tweeduizend en twaalf - rijksregisternummer: 731215.143.54), echtgescheiden, wonende te 9800 Deinze, Kortrijksesteenweg 405.

Hierna genoemd "**eigenaars van de grond**"

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**DE BEKE**", met maatschappelijke zetel te 9800 Deinze, Kortrijksesteenweg 405,

Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het nummer 0476.919.801, BTW-nummer 476.919.801

Opgericht onder de benaming "DEBIE" blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Van der Auwermeulen Bernard, te Zomergem, op negentien februari tweeduizend en twee, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht maart daarna onder het nummer 20020308-399.

Waarvan de statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Bernard Van der Auwermeulen, te Zomergem, op drieëntwintig september tweeduizend en twee, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien oktober daarna onder het nummer 20021014-0126338. Naar aanleiding van deze wijziging werd de benaming van de vennootschap omgevormd tot de huidige.

Alhier vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc :

Mevrouw Van der Plaetsen Heidi, geboren te Tielt op elf april negentienhonderd zesenzeventig, (identiteitskaartnummer 237.00473.17 geldig van acht juli tweeduizend en twee tot acht juli tweeduizend en twaalf), ongehuwd, wonende te 8700 Tielt, Tramstraat 87.

Tot deze functie benoemd blijkens proces-verbaal van de bijzondere algemene vergadering gehouden op heden voorafgaandelijk dezer, ter publicatie aangeboden in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Hierna genoemd "**promotor en / of bouwheer**"

Alle partijen hierna samen genoemd "**de comparanten**"

HOOFDSTUK 1 – VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De Heer Van de Walle Alois en de Heer De Keukeleire Bert, comparanten sub 1.a en 1.b voornoemd, verklaren de enige onverdeelde eigenaars te zijn van de volgende onroerende goederen:

BESCHRIJVING VAN DE GROND

GEMEENTE AALTER, eerste afdeling

Een afbraakpand gestaan en gelegen te AALTER, Oostmolenstraat 13 en op een plaats genaamd "Oude Molen", volgens titel gekadaastreerd, onder de sectie B, nummers 674/C, 672/A/2 en deel van het nummer 672/D/2 en thans gekend ten kadaster, onder de sectie B, nummer 674/D en deel van het nummer 672/D/2 met een totale oppervlakte - volgens het hiernavermelde metingsplan - van duizend negenhonderd dertig vierkante meter vijfennegentig vierkante decimeter (1.930,95m²), zoals omschreven op de kadastrale legger afgeleverd op tien april tweeduizend en zeven.

Volgens kadaster palend of bepaald hebbend:

- ten noorden : Lecleir Eric-Lambert Rita, te Aalter, Demuynck-Larmuseau Christian, te Aalter;
- ten oosten : Demuynck-Larmuseau Christian, te Aalter;
- ten zuiden : Verplaetse Anna te Aalter, Scheyving-Tanghe Guido te Aalter, Coppens Bram te Aalter, Van Tornhout Alex en Tanghe Regine, te Aalter, De Meulenaere Kurt en Schorge Anja te Aalter, Decaluwe Lieven en Van De Moortel Elke te Aalter, Noppe Rudi en Graveel Annie te Aalter, het hiernabeschreven perceel 672/H, de Oostmolenstraat;
- ten westen : De Bruyne Lucia en De Bruyne Josef te Aalter, Van De Walle Anna en De Vliegheer Carlos te Aalter, Vandewalle Marc en De Paepe Lutgarde, te Aalter, De Craene Maurice en David Godelieve, te Aalter, Vereecken Ani, te Aalter, Lambrecht Dideriek, te Aalter, Desmet Koen en De Baerdemacker Kristel, te Aalter, Van Poelvoorde Irena, te Aalter, Van Den Bussche Sonja, te Aalter en Van Den Bussche Rik, te Oosterzele, Vanquaethem Marnix en Lammens Patricia, te Aalter.

METINGSPLAN

Zoals voorbeschreven goed staat afgebeeld in gele kleur op een metingsplan, opgemaakt in datum van drie oktober tweeduizend en zeven door de Heer Rudy Vandeputte, architect, kantoorhoudende te 8200 Brugge (Sint-Andries), Ontmijnerslaan 2

Dit plan wordt aan onderhavige akte gehecht na parafering "ne varietur" door de comparanten en ons, notaris.

GEMEENTE AALTER, eerste afdeling

Een afbraakpand gestaan en gelegen te AALTER, Oostmolenstraat 17, volgens titel gekadaastreerd onder de sectie B, deel van de nummers 672/B en 675/A en thans gekend ten kadaster, onder de sectie B, nummer 672/H, met een oppervlakte - volgens kadaster - van vier aren dertig centiaren (4a30ca), en - volgens het voormelde metingsplan - vierhonderd en elf vierkante

meter achtentwintig vierkante decimeter (411,28m²), zoals omschreven op de kadastrale legger afgeleverd op tien april tweeduizend en zeven.

Volgens kadaster palend of bepaald hebbend :

- ten noorden : het voorschreven deel perceel 672/D/2;
- ten oosten : Noppe Rudi en Graveel Annie, te Aalter;
- ten zuiden : De Oostmolenstraat;
- ten westen : het voorschreven perceel 674/D

METINGSPLAN

Zoals voorbeschreven goed staat afgebeeld in rode kleur op het voormelde metingsplan, opgemaakt in datum van drie oktober tweeduizend en zeven door de Heer Rudy Vandeputte, voornoemd, hetwelk aan onderhavige akte gehecht blijft.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen behoren toe aan de comparanten sub 1.a en 1.b in deze als volgt :

De oorspronkelijke perceelnummers 674/C, 672/A/2 en deel 672/D/2

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer De Keukeleire Bert, comparant sub 1.b voornoemd, om het te hebben aangekocht - onder grotere oppervlakte - jegens Mevrouw Lefebvre Bénédicte Godelieve Nelly, echtgenote van de Heer Gernay Robert Simon Joseph Ghislain, te Anderlecht, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Van der Auwermeulen, te Zomergem, met tussenkomst van notaris Lucie Vandermeersch, te Oudenaarde, op achtentwintig november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op vijftien december tweeduizend en vijf, onder de referte 68-T-15/12/2005-17375.

Mevrouw Lefebvre Bénédicte, voornoemd, verkreeg het goed om het haar te zijn toebedeeld jegens 1) Mevrouw Maenhaut Godelieve Maria Augusta Eugenia, 2) Mevrouw Lefebvre Brigitte Marie Julie, 3) Mevrouw Lefebvre Geneviève Jeannie Hélène, 4) Mevrouw Lefebvre Hélène Anna Jocelyne en 5) Mevrouw Lefebvre Jeanne Bénédicte Eugénie, blijkens een akte verdeling verleden voor notaris Jacques Van Crombrugge, te Brussel, op negen januari negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op twaalf januari daarna, boek 4026, nummer 1.

Initieel behoorde het goed toe aan de Heer Maenhaut Julius Ludovicus, te Brussel, om er sedert meer dan dertig jaar het ongestoord en ononderbroken bezit van gehad te hebben. De Heer Maenhaut Julius is overleden te Brussel (Vorst) op éénentwintig januari negentienhonderd tweeëntachtig. Ingevolge zijn openbare testamenten gedictieerd aan notaris Jacques Van Crombrugge, te Brussel, op vierentwintig december negentienhonderd éénentachtig en zes januari negentienhonderd tweeëntachtig, heeft hij het hierboven vermeld goed, deel uitmakend van zijn nalatenschap, vermaakt aan 1) Mevrouw Maenhaut Godelieve, 2) Mevrouw Lefebvre Bénédicte, 3) Mevrouw Lefebvre Brigitte, 4) Mevrouw Lefebvre Geneviève, 5) Mevrouw Lefebvre Hélène en 6) Mevrouw Lefebvre Jeanne, allen voornoemd.

Het perceelnummer 672/H

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Van de Walle Alois, comparant sub 1.a voornoemd, als volgt :

Voorschreven goed behoorde initieel toe aan de Heer Versigghel Julius Augustus, echtgenoot van Mevrouw Taghon Helena Margaretha, te Aalter, om de grond te hebben aangekocht jegens Mevrouw Vanderstichele Marie Jeanette Clementine, weduwe van de Heer Sonck Henri, te Woluwe, blijkens akte verleden voor notaris Henry Voet, destijds te Aalter, op twaalf mei negentienhonderd vijfentwintig, overgeschreven op het toenmalig enige hypotheekkantoor te Gent op zesentwintig mei daarna, boek 4832 nummer 11. De gebouwen werden vervolgens op zijn kosten opgericht.

De Heer Versigghel Julius, voornoemd, is testamentloos overleden te Aalter op zesentwintig februari negentienhonderd zeventig. Zijn nalatenschap - waaronder het voorschreven goed - is komen te vervallen aan zijn echtgenote, Mevrouw Taghon Helena, voornoemd, voor de helft in vruchtgebruik en aan zijn kinderen 1) de Heer Versigghel Romain en 2) Mevrouw Versigghel Germaine Bertha, ieder de helft van het resterende deel in blote en volle eigendom.

Mevrouw Taghon Helena, voornoemd, is overleden te Aalter op drie januari negentienhonderd drieënzeventig. Haar nalatenschap is komen te vervallen aan haar beide kinderen, 1) de Heer Versigghel Romain en 2) Mevrouw Versigghel Germaine, beiden voornoemd. Haar vruchtgebruik op voorschreven goed doofde uit.

De Heer Versigghel Romain is vervolgens testamentloos overleden te Aalter op twaalf november negentienhonderd eenennegentig. Zijn nalatenschap - waaronder zijn aandeel in voorschreven goed - is komen te vervallen aan zijn zuster, Mevrouw Versigghel Germaine, voornoemd, voor de geheelheid in volle eigendom.

Mevrouw Versigghel Germaine, echtgenote van de Heer Van De Walle Alois, is overleden te Aalter op negen november negentienhonderd drieënnegentig. Uit het huwelijk van de echtgenoten Van De Walle-Versigghel sproten geen kinderen voort. Ingevolge de bepalingen van een gifte onder echtgenoten opgenomen in het huwelijkscontract opgemaakt door notaris Ovide Deryckere, destijds te Lotenhulle, op vierentwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig, is haar nalatenschap integraal toegekomen aan haar echtgenoot, de Heer Van De Walle Alois.

Blijkens een akte verleden voor de ondergetekende notarissen Bernard Van der Auwermeulen en Roel Mondelaers, op heden, voorafgaandelijk dezer, welke akte ter overschrijving zal worden aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Gent, gingen de comparanten sub 1.a en 1.b over tot een ruil van onverdeelde aandelen in elkaars eigendom. Dientengevolge behoren de voorschreven goederen thans toe aan de comparanten sub 1.a en 1.b als volgt :

- Aan de Heer Van de Walle Alois : voor zesenzeventig/duizendsten in onverdeelde volle eigendom (76/1.000)
- Aan de Heer De Keukeleire Bert : voor negenhonderd vierentwintig/duizendsten in onverdeelde volle eigendom (924/1.000)

VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING

De Heer De Keukeleire Bert, comparant sub 1.b voormeld, eigenares van een onverdeeld aandeel van de grond, verklaart bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking, hem toekomend volgens artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van promotor, de besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid "De Beke" die - vertegenwoordigd als gezegd - aanvaardt.

Bovendien wordt aan voormelde promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaard.

Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen, worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de Heer De Keukeleire Bert verleent toelating aan de promotor om op deze grond een gebouw op te richten, dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom;
- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden valt uitsluitend ten laste van promotor, zodat de grondeigenaars hiervoor nooit kunnen worden aangesproken;
- alle taksen en belastingen die eventueel zouden opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste zijn van de promotor;
- de verzaking aan het recht van natrekking wordt toegestaan tot de volledige verkoop van al de privatieven.

De Heer Van de Walle Alois, comparant sub 1.a voormeld, eigenaar van een onverdeeld aandeel van de grond (zesenzeventig/duizendsten), verklaart bij deze niet te verzaken aan het recht van natrekking, gezien het zijn wil is dat de privatieve kavels welke aan zijn onverdeeld grondaandeel zullen worden verbonden hem blijven toebehoren. Onder het hiernavermelde hoofdstuk 5 volgt de toebedeling der kavels.

De Heer Van de Walle Alois verklaart wel aan voormelde promotor de toelating tot bouwen te verlenen, wat door deze laatste wordt aanvaard.

BODEMSANERINGSDECREET

1. Om te voldoen aan artikel 37 van het Bodemsaneringdecreet verklaren de grondeigenaars dat erop de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringdecreet.

2. De grondeigenaars verklaren dat de kopers vóór de verkoopakte op de hoogte zullen gebracht worden van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op vijf april tweeduizend en zeven, overeenkomstig artikel 36 paragraaf 1 van genoemd Decreet. De inhoud van deze bodemattesten is identiek en luidt als volgt:
"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Dit attest vervangt alle vorige attesten. Opmerking: gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be"

3. De grondeigenaars verklaren, met betrekking tot het voorschreven goed, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige koper(s) of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot

gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

Ondergetekende Notaris Bernard Van der Auwermeulen, te Zomergem, heeft op vier april tweeduizend en zeven bij brief gericht aan de gemeente Aalter, navraag gedaan omtrent de stedenbouwkundige en andere voorschriften met betrekking tot voorschreven onroerende goederen.

Hierop heeft het gezegde gemeentebestuur geantwoord op drieëntwintig april tweeduizend en zeven. De comparanten ontslaan de instrumenterende notaris ervan de inhoud op te nemen in onderhavige akte.

Splitsing

Bij toepassing van artikel 138 van het Decreet ruimtelijke Ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig heeft ondergetekende notaris Bernard Van de Auwermeulen bij aangetekend schrijven van vijf oktober tweeduizend en zeven aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter kennis gegeven van de intentie van de grondeigenaars om het kadastraal perceelnummer 672/D/2 te splitsen, conform voormeld metingsplan.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft hierop geantwoord bij schrijven van drieëntwintig oktober tweeduizend en zeven. De inhoud van dit schrijven luidt letterlijk als volgt : *"Het College van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van uw brief met betrekking tot de verdeling van eigendom, met toepassing van artikel 138 van het nieuwe decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, voor de eigendom gelegen te Aalter, Oostmolenstraat, kadastraal bekend als (afd. 1), sectie B, deel van nummer 627/D/2.*

De eigendom is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter gelegen in een woongebied.

Het College van burgemeester en schepenen heeft geen bezwaar tegen deze verdeling van eigendom op voorwaarde dat de bestemming volgens het gewestplan en de planologische voorschriften gerespecteerd worden."

Decreet Organisatie Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw de dato 18 mei 1999

De informatieverplichtingen van de notaris zoals bepaald in de artikelen 137, 141 en 142 moeten slechts worden toegepast met betrekking tot de onroerende goederen gelegen in de gemeenten die beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De gemeente Aalter beschikt thans nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Evenwel uit het schrijven van de gemeente Aalter de dato drieëntwintig april tweeduizend en zeven blijkt dat volgens het gewestplan Eeklo-Aalter de dato vierentwintig maart negentienhonderd achtenzeventig de goederen gelegen zijn in een woongebied.

Het goed is verder opgenomen in een rooilijnplan met de naam "Buurtweg 6" in datum van één juni negentienhonderd zevenentwintig.

Verder wordt er door Notaris Bernard Van der Auwermeulen, te Zomergem gewezen op artikel 99 van het Decreet op de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening dat letterlijk luidt als volgt:

§ 1 Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1. Bouwen, op grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2. Ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig; van alle met nomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet

3. Hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig

4. Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5. Een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6. Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7. In een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8. Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9. Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet - duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaats of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1) vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen

2) geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3° wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtcreatieve verblijven.

§ 2 De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en / of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

HOOFDSTUK 2- VESTIGING MEDE-EIGENDOM

De comparanten hebben ons, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "**RESIDENTIE NIEUWENDAM**" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de gedwongen mede-eigendom.

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

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

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent de titularis de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, behalve de beperkingen hierna.

HOOFDSTUK 3- RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het

reglement van mede-eigendom, na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Nieuwendam".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Niettegenstaande dit, 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 de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

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

In afwijking van het algemeen principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak (artikel 577-2, § 7 BW), wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als 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.

Eveneens in afwijking van artikel 577-2, § 7 BW, wordt 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, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als 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.

HOOFDSTUK 4- AANGEHECHTE STUKKEN

De comparanten hebben ons, Notaris, volgende stukken overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

1. Een voor eensluidend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op eenentwintig december tweeduizend

en zes onder vergunningsnummer 33/06/b.2-593. (met betrekking tot het gebouw, garages en parkeerplaatsen)

2. Zes plannen opgemaakt door de Heer Rudy Vandeputte, architect, kantoorhoudende te 8200 Brugge (Sint-Andries), Ontmijnerslaan 2, op twintig april tweeduizend en zes en goedgekeurd als voorzeggd :

- plan 1/6 bevat de grondplannen en de geveltekeningen van de garages, het slopingsplan, de snede's, het inplantingsplan, het kadasterplan, het liggingsplan en de legende
- plan 2bis/6 bevat het funderings- en rioleringsplan en de legende;
- plan 3/6 bevat de tekening van de gelijkvloerse verdieping en de legende;
- plan 4/6 bevat de tekening van de eerste verdieping, de voorgevel en de legende;
- plan 5/6 bevat de tekening van de tweede verdieping, de achtergevel en de legende;
- plan 6/6 bevat de tekening van de derde (dak)verdieping, de snede's A-A en B-B en de legende.

3. Een voor eensluidend verklaard afschrift van de aanvullende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter op twee juli tweeduizend en zeven onder vergunningsnummer 2007143/142/2007 (met betrekking tot bijkomende garages).

4. Twee plannen opgemaakt door de Heer Rudy Vandeputte, architect, kantoorhoudende te 8200 Brugge (Sint-Andries), Ontmijnerslaan 2, op twintig april tweeduizend en zeven en goedgekeurd in de aanvullende vergunning als voorzeggd :

- Plan 1/1 : bevat de grondplannen en de geveltekeningen van de garages, het slopingsplan, de snede's, het inplantingsplan, het kadasterplan, het liggingsplan en de legende;
- plan 2/2 bevat : het funderings- en rioleringsplan.

5. Een uitvoeringsplan-grondplan opgemaakt door voornoemde architect, bevattende de huidige nummering van de garages en parkings.

6. Een plannetje bevattende de nieuw toegekende huisnummering der appartementen.

7. Een plan bevattende de aanduiding van de afloop van de rioleringsbuizen (afloop naar de Oostmolenstraat)

8. Een plan bevattende de locatie van de hoogspanningscabine op de gelijkvloerse verdieping.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

In geval van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatste, voor zover deze in regel zijn met de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Voormelde documenten zullen een integrerend deel uitmaken van de onderhavige akte en er samen mee geregistreerd worden, om

tegelijktijd met een uitgifte van deze akte te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, met uitzondering evenwel van de voormelde plannen, welke niet zullen worden neergelegd ter overschrijving.

Wijziging van de plannen

De promotor behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen, voor zover vergund:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.

b) Indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.

c) indien de promotor dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De promotor zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere kavels één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer kavels, mits volgende beperkingen:

-de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;

-de wijzingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte kavels;

-de wijzingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw.

De comparant sub 2 behoudt zich het recht voor de privatieve kavels op het gelijkvloers te bouwen als bureau's of handelsgelijkvloers(en), voor zover hij hiervoor de vereiste stedenbouwkundige vergunning verkrijgt.

De promotor behoudt zich het recht voor om het uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken, kasten of plaatsen in de Residentie toe te kennen aan de eigenaars van privatieve kavels, alhoewel deze niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven zijn in de basisakte. Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.

De promotor heeft het recht, tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke installaties.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is, mag de promotor steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgelegd bij notariële akte.

Volmacht

De kopers van privatieven zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor, comparant sub 2, voornoemd, onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige basisakte te ondertekenen.

Door middel van deze volmacht zal niet mogen geraakt worden aan de reeds verkochte kavels, tenzij mits voorafgaandelijk uitdrukkelijk akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

HOOFDSTUK 5- ERFDIENSTBAARHEDEN

A. Erfdienstbaarheden spruitende uit titels van eigendom :

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

Meer bepaald wordt hier verwezen naar de bijzondere voorwaarden vervat :

1. in de vorige eigendomstitel van de oorspronkelijke kadastrale perceelnummers 674/C, 672/A/2 en deel 672/D/2, zijnde de akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Van der Auwermeulen, te Zomergem, met tussenkomst van notaris Lucie Vandermeersch, te Oudenaarde, op achtentwintig november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op vijftien december tweeduizend en vijf, onder de referte 68-T-15/12/2005-17375 en letterlijk luidende als volgt :

"De verkoper verklaart de koper op de hoogte te brengen van de gedoogzaamheid van doorgang welke bestaat ten voordele van de achterliggende buur, zijnde het perceelnummer 672 Z, dit per fiets en te voet.

De verkoopster heeft de koper op de hoogte gebracht van het gedeeltelijk gebruik van de oprit van het goed ten kadaster gekend onder 674 C ten voordele van alle aanpalende woningen rechts van het voormeld perceelnummer".

2. in de vorige eigendomstitel van het kadastrale perceelnummer 672/H, zijnde de akte verleden voor notaris Henry Voet, destijds te Aalter, op twaalf mei negentienhonderd vijftientig, overgeschreven op het toenmalig enige hypotheekkantoor te Gent op zesentwintig mei daarna, boek 4832 nummer 11en letterlijk luidende als volgt :

"Er is alhier uitdrukkelijk bedongen geweest dat iedere koop ter uitzondering van het perceel aangeduid onder lot 2, ten eeuwigden dage en onvergeld ten voordeele van de andere koopen uitweg zal moeten leveren zoals het op het op voormeld plan in rode puntlijnen aangeduid is."

Met het voormeld plan wordt een metingsplan bedoeld opgemaakt door de Heer Georges Peeters, gezworen landmeter, te Aalter, op negenentwintig april negentienhonderd vijftientig.

Dit metingsplan werd aan voormelde titel gehecht en gemakshalve wordt een kopie ook aan onderhavige akte gehecht.

Het perceel 672/H betreft de loten 2 en 3 van dit plan en het lot 3 is aldus belast met deze erfdienstbaarheid van uitweg, welke zich voortzet op het oorspronkelijke perceel 674/C (ex674/A) naar de Oostmolenstraat.

De huidige percelen 674/D (ex 674/C) en 672/H deel uitmakend van de onderhavige residentie "Nieuwendam" (lijdend) erf, zijn dus belast met de voormelde rechten van uitweg-doorgang in het voordeel van de huidige perceelnummers 672/Z, 672/N/2, 672/K, 672/L, 672/M, 672/N, 672/G/2, 672/P, 672/X en 672/M/2 (heersende erven).

Voor het perceel 672/Z betreft dit een persoonlijke gedogenheid in hoofde van de huidige eigenaars, welke ophoudt op het moment dat dit perceel van eigenaar wijzigt. Deze gedogenheid wordt door de comparanten uitgebreid tot de overgang voor auto's, doch enkel voor particulier gebruik.

Voor de overige percelen is dit een erfdienstbaarheid eeuwigdurend en onvergeld.

De mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voormelde bijzondere voorwaarden, gezien deze nog van toepassing zijn.

B. Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader :

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomsten tussen enerzijds

de comparanten onderling en anderzijds tussen de comparant sub 2 (bouwpromotor) en de kopers van de privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De toekomstige verkrijgers van een privaatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

C. Andere erfdienstbaarheden

Erfdienstbaarheid van door- en overgang in het voordeel van het resterende deel van het perceel 672/D/2 :

De Heer De Keukeleire Bert verklaart thans de eigenaar te zijn van het resterende gedeelte van het perceel 672/D/2, groot volgens voormelde meting : honderd zesenvestig vierkante meter vierenvestig vierkante decimeter (146,44m²) aangeduid in oranje en groene kleur op het voormelde metingsplan opgemaakt door de Heer Rudy Vandeputte, voornoemd, (hetwelk aan onderhavige akte gehecht blijft).

Voor de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar wat hierboven werd vermeld onder de hoofding "Oorsprong van eigendom".

Dit deel perceel zal normalerwijze door de Heer De Keukeleire later worden vervreemd aan een aanpalende eigenaar.

Thans verklaren partijen reeds een erfdienstbaarheid van over- en doorgang toe te staan over de driveway van de Residentie "Nieuwendam" (lijdend erf), in het voordeel van dit te vervreemden gedeelte van het perceel 672/D/2 (heersend erf)

Deze erfdienstbaarheid is dienstig voor alle personen, en vervoer (personenwagens, fietsen, motorfietsen) die het deel perceel 672/D/2 wensen te bereiken komende van de Oostmolenstraat en gaande naar de Oostmolenstraat.

Het onderhoud van de driveway wordt geregeld onder het hierna vermelde artikel 18 van het reglement van mede-eigendom.

De doorgang zal ten allen tijde vrij moeten blijven.

Indien de toekomstige eigenaars van het perceel 672/D/2 een eigen uitweg verkrijgen via hun persoonlijke eigendom en de uitweg via de driveway niet meer gebruiken, zal de voormelde erfdienstbaarheid van rechtswege vervallen. Hiervoor zal geen aparte akte dienen te worden opgemaakt. Het louter afsluiten van de toegang tot het deel perceel 672/D/2 zorgt voor de beëindiging van deze erfdienstbaarheid

HOOFDSTUK 6- HOOGSPANNINGSCABINE

De comparanten verklaren dat er een hoogspanningscabine voorzien is in de Residentie "Nieuwendam", zoals afgebeeld op het hieraan gehechte plan (voormeld onder nummer 8 - hoofding 4 - "Aangehechte stukken"). Deze cabine behoort tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw en is dus geen privaat-entiteit.

Worden alhier door de comparanten gevestigd : de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang toegestaan ten laste van de Residentie "Nieuwendam" en ten voordele van de in het lokaal gevestigde installaties, namelijk :

- voor wat betreft de (ondergrondse) kabeldoorgangen
- voor wat betreft het personeel en materialen van "IMEWO" of van haar zaakwaarneemster, met het oog op het onderhoud, de bediening en de uitvoering van alle nodige werken, zowel op de kabels, leidingen, als op de installaties.

De rechten van doorgang moeten ten allen tijde kunnen uitgeoefend worden.

De toekomstige eigenaars worden erop gewezen dat voor de uitbating van deze hoogspanningscabine nog een erfpachtovereenkomst (of andere gebruiksovereenkomst) zal dienen te worden gevestigd tussen de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie "Nieuwendam" en de "Intercommunale Maatschappij Voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen", afgekort "IMEWO".

De kosten van oprichting van deze cabine worden ten laste genomen door de comparant sub 2, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "De Beke".

De vergoeding voor het ter beschikking stellen van de cabine dient dan ook aan de comparant sub 2 toe te komen en zal haar dienen te worden vergoed, hetzij door "IMEWO", hetzij door de vereniging van mede-eigenaars, mocht deze laatste de vergoeding ontvangen.

Door het enkel feit van de verkrijging van een privaat in de Residentie "Nieuwendam", geven de toekomstige kopers, volmacht aan de comparant sub 2, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "De Beke", om te handelen teneinde alle nodige contracten, notariële akte(n) en stukken te ondertekenen met de bevoegde administratieve diensten of met de distributie-maatschappijen met het oog op de inrichting van voormeld

hoogspanningslokaal, meer bepaald wat de eventuele huurovereenkomst of het verlenen van de erfpacht betreft, dit alles onder de voorwaarden die voor dergelijke aangelegenheden gebruikelijk zijn.

HOOFDSTUK 7- VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

HOOFDSTUK 8- BIJZONDERE BEPALING WAT BETREFT DE NIET-VERKOCHTE KAVELS

De comparant sub 2 komt niet tussen in de kosten van de gemeenschappelijke delen van de niet-verkochte en niet-verhuurde kavels, behalve wat betreft zijn aandeel in de kosten van de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze kavels niet gebruikt noch verhuurd worden.

HOOFDSTUK 9- VOLMACHT

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

- 1) De Heer De Keukeleire Bert, voornoemd,
- 2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "De BEKE", voornoemd,
- 3) Mevrouw DESPRETZ Els Lucie Valerie Leontine (identiteitskaartnummer 278.0583793.29 geldig van zes januari tweeduizend en drie tot zes januari tweeduizend en dertien - rijksregisternummer 700426.024.15), notarisedewerkster, geboren te Sint-Amandsberg op zesentwintig april negentienhonderd zeventig, wonende te 9000 Gent, Steenakker 15.
- 4) Mevrouw MORTIER Karen Marcel Arsena, (identiteitskaartnummer 291 0021884 59 geldig van acht december tweeduizend en drie tot acht december tweeduizend en dertien - rijksregisternummer 79.08.22 208-71),

notarisedewerkster, geboren te Eeklo op tweeëntwintig augustus negentienhonderd negenenzeventig, echtgenote van de heer Van Daele Mik, wonende te 9930 Zomergem, Kerkstraat 11a.

5) Mevrouw DE JAEGER Nathalie Cecille Irene, (identiteitskaartnummer 291 0020126 47 geldig van elf september tweeduizend en één tot elf september tweeduizend en zes - rijksregisternummer 80.02.21 218-70), notarisedewerkster, geboren te Gent op éénentwintig februari negentienhonderd tachtig, echtgenote van de heer Bauwens Thomas, wonende te 9850 Merendree, Eikendreef 14.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen

Om voor hen en in hun naam de hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierna beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd Residentie "Nieuwendam", evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de Residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen. Alle wijzigende statuten te ondertekenen.

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

Het geven van kwijting.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, 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 opheffing te verlenen aan verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvorderingen en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

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

Ingeval één of verschillende van de bovengemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

I. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1- BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te Aalter, Oostmolenstraat 13-17 en op een plaats genaamd "Oude Molen", gekadaastreerd in de eerste afdeling, sectie B nummers 674/D, 672/H en deel van het nummer 672/D/2, voor een totale oppervlakte volgens voormelde opmeting van tweeduizend driehonderd tweeënveertig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (2.342,23m²).

HOOFDSTUK 2- BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

1- Omschrijving begrip kavels

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

2- Opsomming privaat kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaat kavels:

A. DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING bevat :

In vier afzonderlijke gebouwen verder gelegen op het perceel

Zevenentwintig garages, respectievelijk genummerd "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26" en "27", op het uitvoeringsplan-grondplan, gelegen in vier afzonderlijke gebouwen verder op het perceel, elk bevattende :

a) In privaat en exclusieve eigendom :

De garage zelf met poort.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De garages 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 en 27 : telkens drie/duizendsten (3/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond,

De garage 4 : vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond,

Hetzij tesamen drieëntachtig/duizendsten (83/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Elf parkings, respectievelijk genummerd "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", en "11" op het uitvoeringsgrondplan, gelegen achter het hoofdgebouw verder op het perceel, elk bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

De parkeerplaats zelf.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Telkens één/duizendste (1/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, hetzij tesamen elf/duizendsten (11/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Deze garages en parkings kunnen worden vervreemd aan iedereen. Men hoeft dus geen eigenaar te zijn van een ander privaat in de Residentie "Nieuwendam".

De gelijkvloerse verdieping bevat verder in het hoofdgebouw:

Het appartement genummerd "15/0A", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.2", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte, keuken, berging, slaapkamer, badkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Veertig/duizendsten (40/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/0B", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.1", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte, keuken, berging, slaapkamer met terras vooraan, badkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenendertig/duizendsten (39/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/0C", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.3", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte, keuken, berging, slaapkamer 1, badkamer, terras palende achteraan de leefruimte en de slaapkamer 1, gang, slaapkamer 2, natte cel, alsook het exclusief genot van de tuin, die achteraan paalt aan het appartement "0003", zoals aangeduid op het inplantingsplan.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesenvijftig/duizendsten (56/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/0D", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.4", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras palende achteraan de leefruimte en slaapkamer 1, alsook het exclusief genot van de tuin, die achteraan paalt aan het appartement "0004", zoals aangeduid op het inplantingsplan.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/duizendsten (57/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "17/0A", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.5", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, leefruimte, keuken, hal, W.C., berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras palende achteraan de beide slaapkamers.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achtenzestig/duizendsten (68/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

B. DE EERSTE VERDIEPING bevat :

Het appartement genummerd "15/1A", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.7", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte met terras vooraan, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijftig/duizendsten (50/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/1B", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.6", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

Inkom, W.C., leefruimte, berging, keuken, slaapkamer, natte cel, terras vooraan palende aan de leefruimte en slaapkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Eenendertig/duizendsten (31/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/1C", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.8", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :
Inkom, W.C., leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, dakterras achteraan palende aan de leefruimte en slaapkamers.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Achtendertig/duizendsten (38/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/1D", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.9", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :
Inkom, W.C., berging, keuken, leefruimte, slaapkamer, badkamer, dakterras achteraan palende aan de leefruimte en slaapkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Tweeëndertig/duizendsten (32/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/1E", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.11", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :
Inkom, W.C., leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras achteraan palende aan de leefruimte en slaapkamers.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Achtenveertig/duizendsten (48/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement genummerd "15/1F", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.10", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :
Inkom, W.C., leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan palende aan de leefruimte.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Vijftig/duizendsten (50/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. DE TWEEDE (DAK)VERDIEPING EN DERDE (DUPLEX)VERDIEPING
bevatten :**

Het duplex-appartement genummerd "15/2A", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.13", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

- Op de tweede (dak)verdieping

Inkom, W.C., leefruimte met dakterras en buitenberging vooraan, keuken, berging, trap leidende naar de derde (duplex)verdieping

- Op de derde (duplex)verdieping

Trap komende van de tweede (dak)verdieping, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Eenenzestig/duizendsten (61/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "15/2B", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.12", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

- Op de tweede (dak)verdieping

Inkom, W.C., leefruimte met dakterras en buitenberging vooraan, keuken, berging, trap leidende naar de derde (duplex)verdieping

- Op de derde (duplex)verdieping

Trap komende van de tweede (dak)verdieping, PC-ruimte, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfenvijftig/duizendsten (55/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "15/2C", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.14", bevattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

- Op de tweede (dak)verdieping

Inkom, W.C., leefruimte met dakterras achteraan, keuken, berging, trap leidende naar de derde (duplex)verdieping

- Op de derde (duplex)verdieping

Trap komende van de tweede (dak)verdieping, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfenzestig/duizendsten (65/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "15/2D", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.15", bevattende :

a) *In privatieve en exclusieve eigendom :*
- *Op de tweede (dak)verdieping*
Inkom, W.C., leefruimte met dakterras achteraan, keuken, berging, trap leidende naar de derde (duplex)verdieping
- *Op de derde (duplex)verdieping*
Trap komende van de tweede (dak)verdieping, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer.
De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*
Zesenvijftig/duizendsten (56/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "15/2E", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.18", bevattende :
a) *In privatieve en exclusieve eigendom :*
- *Op de tweede (dak)verdieping*
Inkom, W.C., leefruimte met dakterras achteraan, keuken, berging, PC-ruimte, trap leidende naar de derde (duplex)verdieping
- *Op de derde (duplex)verdieping*
Trap komende van de tweede (dak)verdieping, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer.
De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*
Drieënzestig/duizendsten (63/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "15/2F", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.17", bevattende :
a) *In privatieve en exclusieve eigendom :*
- *Op de tweede (dak)verdieping*
Inkom, W.C., leefruimte met dakterras vooraan, keuken, berging, trap leidende naar de derde (duplex)verdieping
- *Op de derde (duplex)verdieping*
Trap komende van de tweede (dak)verdieping, PC-ruimte, slaapkamer, dressing, badkamer.
De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*
Tweënvijftig/duizendsten (52/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplex-appartement genummerd "15/2G", volgens goedgekeurd bouwplan genummerd "app.16", bevattende :
a) *In privatieve en exclusieve eigendom :*
- *Op de tweede (dak)verdieping*
Inkom, leefruimte, keuken, berging, W.C., trap leidende naar de derde (duplex)verdieping
- *Op de derde (duplex)verdieping*
Trap komende van de tweede (dak)verdieping, PC-ruimte,

slaapkamer met dakterras vooraan, badkamer.

De binnenindeling van dit appartement is nog voor wijziging vatbaar.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vijfenveertig/duizendsten (45/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3- Onderdelen van de privatieve kavels

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

a) Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding van de terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlofonie videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de deurbellen;
 - de bellen aan de inkomdeur van de privatieven;
 - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1- Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels, zoals eerder vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De

aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

A. Het gelijkvloers

De driveway en manoeuvreerruimte van en naar de garages opgetrokken in vier afzonderlijke gebouwen verder op het perceel en van en naar de parkings gelegen achter het hoofdgebouw, de steunmuren en het dak met bekleding van deze gebouwen, de gemeenschappelijke tuin en groenzone, de brievenbussen en bellen, de gemeenschappelijke inkom van het hoofdgebouw (dienstig voor alle appartementen met uitzondering van het appartement "17/0A") bevattende een trapzaal met trap en een lift met liftkoker, de hoogspanningscabine, de gemeenschappelijke doorgang in het hoofdgebouw, leidende naar de parkings en garages, de gemeenschappelijke fietsenberging, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen en een gedeelte van het dak..

B. De eerste en tweede verdieping

De gemeenschappelijke inkom van het hoofdgebouw bevattende een trapzaal met trap en een lift met liftkoker, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen en een gedeelte van het dak.

C. De derde duplex verdieping

Het dak met zijn bekledingen; de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

3 - Gemeenschappelijke zaken

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

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

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking

- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een individuele verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne (schotelantenne) met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- de videofooninstallatie of de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik
- de driveway dienstig als doorrit naar de parkings en garages
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

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

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje;
- een gedeelte van de tuin (niet de groenzone)

1 - Statuut van de dakterrassen op de eerste en tweede verdieping

Ingevolge de achteruitbouw van de eerste, en tweede verdieping komen op de voorkant (voor de tweede verdieping) en op de achterkant (voor de eerste en tweede verdieping) van het gebouw dakterrassen.

Het uitsluitend genot van deze terrassen behoort tot het eigendomsrecht van de betrokken appartementen (in casu 15/1C, 15/1D, 15/2A, 15/2B, 15/2C, 15/2D, 15/2E, 15/2F en 15/2G) op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van deze terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van de begunstigde kavels. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer ten laste van de gemeenschap.

De dakterrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van de residentie, met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privaat delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de

andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

2 - Statuut van de overige terrassen

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

3 - Statuut van de tuinen

Het uitsluitende genotsrecht van de tuinen, zoals deze zijn aangeduid op het voormelde inplantingsplan en het grondplan van het gelijkvloers, zal toebehoren aan de respectieve eigenaars van de appartementen genummerd 15/0C en 15/0D op de gelijkvloerse verdieping, die palen aan deze tuinen en zoals nader vermeld in de beschrijving van de privatieve delen van deze gelijkvloerse appartementen.

De houders van dit genotsrecht zullen een aanplantingsplan dienen voor te leggen mits afgiftebewijs aan de comparant sub 2 ter goedkeuring. Indien binnen de twee maanden na afgifte van dit plan geen reactie is verkregen van de comparant sub 2, zal dit beschouwd worden als goedkeuring.

De eigenaars en/of gebruikers van de privatieven mogen dus geen enkele vormverandering van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen het genotsrecht bezitten.

De kosten voor aanleg, afsluiting en onderhoud van deze tuinen blijven ten laste van de privatieven die er het genot van hebben.

4 -Het statuut van de overige groenzones en aanplantingen rond het gebouw

Alle kosten van aanleg en onderhoud van de groenzones en aanplantingen rond het gebouw - waarvan het exclusief genotsrecht niet werd toebedeeld aan de privatieve kavels op het gelijkvloers - blijven ten laste van de gemeenschap.

HOOFDSTUK 4- SAMENVATTENDE TABEL – BEPALING VAN DE AANDELEN

Garage 1	3/1000
Garage 2	3/1000
Garage 3	3/1000
Garage 4	5/1000
Garage 5	3/1000
Garage 6	3/1000
Garage 7	3/1000
Garage 8	3/1000

Garage 9	3/1000
Garage 10	3/1000
Garage 11	3/1000
Garage 12	3/1000
Garage 13	3/1000
Garage 14	3/1000
Garage 15	3/1000
Garage 16	3/1000
Garage 17	3/1000
Garage 18	3/1000
Garage 19	3/1000
Garage 20	3/1000
Garage 21	3/1000
Garage 22	3/1000
Garage 23	3/1000
Garage 24	3/1000
Garage 25	3/1000
Garage 26	3/1000
Garage 27	3/1000
Parking 1	1/1000
Parking 2	1/1000
Parking 3	1/1000
Parking 4	1/1000
Parking 5	1/1000
Parking 6	1/1000
Parking 7	1/1000
Parking 8	1/1000
Parking 9	1/1000
Parking 10	1/1000
Parking 11	1/1000
Appartement 15/0A (2)	40/1000
Appartement 15/0B (1)	39/1000
Appartement 15/0C (3)	56/1000
Appartement 15/0D (4)	57/1000
Appartement 17/0A (5)	68/1000
Appartement 15/1A (7)	50/1000
Appartement 15/1B (6)	31/1000
Appartement 15/1C (8)	38/1000
Appartement 15/1D (9)	32/1000
Appartement 15/1E (11)	48/1000
Appartement 15/1F (10)	50/1000
Appartement 15/2A (13)	61/1000
Appartement 15/2B (12)	55/1000
Appartement 15/2C (14)	65/1000
Appartement 15/2D (15)	56/1000
Appartement 15/2E (18)	63/1000
Appartement 15/2F (17)	52/1000
Appartement 15/2G (16)	45/1000
TOTAAL	1.000/1000

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in duizend/duizendsten (1000/1000) toebedeeld aan kavels in verhouding met hun nuttige oppervlakte; het uitzicht, de handelsdrukte, de bouwaard en de waarde.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of ten gevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in de basisakte is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

HOOFDSTUK 5 - TOEBEDELING VAN DE PRIVATIEVEN

De Heer Van de Walle Alois, comparant sub 1.a voornoemd, heeft ons Notarissen gevraagd te willen acteren dat hij zich de volgende privatieven voorbehoudt als accessorium van zijn onverdeeld aandeel in de grond - te weten zesenzeventig/duizendsten (76/1.000) - waarvoor hij geen afstand van recht van natrekking heeft verleend aan de comparant sub 2 .

Dientengevolge komen toe aan de Heer Van de Walle Alois :

- het appartement genummerd "17/0A" (app.5) gelegen op de gelijkvloerse verdieping bevattende achtenzestig/duizendsten (68/1.000) in de gemene delen en de grond van de residentie;
- de garage genummerd "4", gelegen op de gelijkvloerse verdieping, in een apart gebouw verder op het perceel, bevattende vijf/duizendsten (5/1.000) in de gemene delen en de grond van de residentie;
- de garage genummerd "5", gelegen op de gelijkvloerse verdieping, in een apart gebouw verder op het perceel, bevattende drie/duizendsten (3/1.000) in de gemene delen en de grond van de residentie;

Alle overige constructies komen toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "De Beke", comparant sub 2 voornoemd.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1 – Algemeen

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

Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de indeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3 - Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

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

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen 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, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels

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

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

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

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

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik

A. Appartementen

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of een vestiging van een kantoor zijn slechts

toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatie voorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

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

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

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

De eigenaars van de privatieve kavels zijn verplicht jaarlijks hun gasinstallatie te laten controleren en zullen diens volgens op eerste verzoek van de syndicus een attest moeten kunnen voorleggen.

B. Garages en / of parkings

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

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een automobiel zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten. Noch werkplaats, noch opslagplaats, mag er worden ingericht.

Gezien de bijzondere verdeelsleutel voor de kosten in verband met de onverdeeldheid garages hebben de eigenaars en / of gebruikers van de garages en parkings geen toegang tot de liften en trappen die deel uitmaken van de bijzondere onverdeeldheid "appartementen" tenzij zij tevens eigenaar en / of bewoner zijn van een appartement in de residentie.

Artikel 6 - Bewoning - terminologie

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

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of met een toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid

als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7 - Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

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

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegestaan, het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

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

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

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

Artikel 8 - Toezicht

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

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

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

HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 9 - Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 10 - Toepassing van deze regel

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

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen roerende goederen achterlaten zoals er zijn fietsen, kinderwagens, schoeisel en dergelijke meer.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming

worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen.

Artikel 11 - Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 12 - Antenne en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst of op de gevels of terrassen geïnstalleerd, dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Thans wordt evenwel reeds de toestemming verleend om een schotelantenne te plaatsen tussen de nok-opening van het gebouw. De schotelantenne dient derwijze te worden geplaatst dat ze niet zichtbaar is van op de vaste grond. Deze schotelantenne mag door iedereen in het gebouw worden gebruikt, op voorwaarde dat ze bijdragen in de installatie- en gebruikskosten. De syndicus van het gebouw zal een kostenregeling uitwerken in functie van het aantal gebruikers

Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken

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

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

Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

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

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

Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

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

Artikel 15 bis - Risico-inrichtingen en risico-activiteiten.

De aanwending van gemeenschappelijke delen tot het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3§1 van het Bodemsaneringsdecreet is uitdrukkelijk verboden; dit alles behoudens uitdrukkelijke toestemming van de vereniging van mede-eigenaars beslissend bij unanimitéit van stemmen.

Indien een gemeenschappelijk deel als risico-activiteit wordt toegelaten, zal op initiatief van de syndicus en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars een variabel oriënterend bodemonderzoek moeten voorhanden zijn, waarvan de titularissen van een privaatief zich kunnen bedienen bij overdracht van hun privaatief of dat kan aangewend worden bij overdracht van een gemeenschappelijk deel.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

TITEL 1

Artikel 16 - Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

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

Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, zoals hierna nader bepaald onder punt 18.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge in het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigendom ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden verrekend in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Van deze regeling kan worden afgeweken door middel van een afwijkende verdeelsleutel te voorzien door de algemene vergadering.

De administratiekosten worden betaald per eenheid en worden niet verrekend volgens de quotiteiten.

Bijzondere verdeelsleutel

a. Lasten betreffende de gemeenschappelijke inkom, trap- en traphal, lift- en liftkoker

De lasten betreffende het onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke inkomhal, trap en traphal, lift- en liftkoker, zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars van alle privatieve kavels die er gebruik van maken met uitzondering van de garages en de parkings, en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Deze kosten worden aldus gedragen door alle appartementen met uitzondering van het appartement 17/0A op het gelijkvloers, welke een aparte inkom heeft.

Deze bepaling geldt slechts voor zover de eigenaars (gebruikers) van deze garages en parkings en het appartement 17/0A geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke gedeelten.

Deze bepaling heeft enkel tot doel een correcte kostenregeling te voorzien indien (bepaalde) garages/parkings mochten toebehoren aan andere eigenaars dan deze van de overige privatieven in het gebouw. Het feit dat een eigenaar van een garage/parking tevens de eigenaar is van een appartement in de residentie doet hem op deze basis niet meedelen in de voormelde kosten, gezien hij reeds meedeelt in deze kosten op basis van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen gekoppeld aan zijn appartement.

b. Kosten uitsluitend ten laste van de garages en/of parkings

De kosten van eventuele verlichting, het onderhoud, de herstellingen en de vervanging van de gemeenschappelijke oprit en driveway, en in het algemeen alle kosten welke dienstig zijn om het uitsluitend genot en gebruik te verzekeren van de garages en/of parkings, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van de garages en/of parkings.

Ter compensatie van de voordelen, nader bepaald onder het "Hoofdstuk 5 -Erfdienstbaarheden", waarvan sprake hiervoor, zullen ook de toekomstige eigenaars van het aanpalend perceel nummer deel 672/D/2 bijdragen in de kosten van het onderhoud, de herstellingen de vervanging van de gemeenschappelijke oprit en driveway, voor één eenheid. Deze kost zal aldus gedeeld worden door negenendertig delen (39). De overige kosten : verlichting en alle overige kosten dienstig voor parkings en/of garages zijn enkel te verdelen tussen de parkings en garages deeluitmakend van de Residentie Nieuwendam. De noemer wordt hier dus achtendertig (38).

Indien de voormelde erfdienstbaarheid zou komen te vervallen - zoals voormeld - vervalt uiteraard eveneens de deling in de kosten

Gezien de garages gehuisvest zijn in vier afzonderlijke gebouwen verder op het perceel zijn alle kosten van onderhoud, herstel en vervanging van deze afzonderlijke gebouwen enkel te verdelen tussen de mede-eigenaars die ervan gebruik hebben en dit

in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Artikel 19 - Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeld de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

Artikel 20 - Reservekapitaal

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

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

Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 22 - Overdracht van een kavel

1. Onbetaalde kosten

~~In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten:~~

~~— de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling van vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;~~

~~— de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt~~

~~— de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt~~

~~— het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed~~

~~- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.~~

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt 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, 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, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

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

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

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

~~Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen meegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.~~

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde ~~die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht~~. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende eigenaar, schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen ~~die volgt op de overdracht van het gebruik of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.~~

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is niet het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

3. Reservekapitaal

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

§ 6. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

§ 7. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve inbrengt niet binnen de twee weken betaalt na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar

verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

TITEL 3 - VERZEKERINGEN

Artikel 24 – Brandverzekering

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren

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

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

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

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

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

Artikel 25 – Aansprakelijkheidsverzekering

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

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

Artikel 26 – Polissen

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

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

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

TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN

Artikel 27

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

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het erop te richten gebouw.

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

HOOFDSTUK 4- VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL

Artikel 28 - Naam

De vereniging draagt de naam vereniging van mede-eigenaars van Residentie Nieuwendam met zetel in het gebouw. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Artikel 29 - Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-

eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 30 - Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

Artikel 31 - Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 32 - Beheersorganen

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan., zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

Artikel 33 - De algemene vergadering

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

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

~~In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldeheid, 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.~~

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 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Artikel 34 - Gewone en buitengewone algemene vergadering

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

~~De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.~~

De jaarlijkse algemene vergadering gaat door in de periode van 1 tot en met 15 december.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het voorgaande, houdt de syndicus eveneens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 35 - De Bevoegdheid

§ 1 - Algemeen

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen.

Mits bijzondere motivering, kan zij ook beslissen 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 - Jaarvergadering

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van beheer;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheers rekeningen;
- goedkeuren van het verslag van de raad van beheer;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- ~~eventuele benoeming van een deskundige~~ de aanstelling van een commissaris van de rekeningen voor nazicht van de beheersrekeningen en de stukken.

Artikel 36 - Plaats van de vergaderingen

De algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangewezen in de oproeping.

Artikel 37 - Uitnodigingen

De uitnodigingen geschieden, behalve in spoedeisende gevallen, ten minste vijftien dagen van tevoren bij ~~gewone~~ aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen ~~indien het de jaarlijkse algemene vergadering betreft, en bij aangetekend schrijven indien het een buitengewone algemene vergadering betreft; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door deze laatsten getekend.~~

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op ~~een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres~~ het adres van de volgens artikel 33 aangeduide lasthebber.

De verandering van adres van een eigenaar moet medegedeeld worden aan de syndicus binnen de veertien dagen na de verandering, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd aan het oude adres. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

~~Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.~~

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

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

Artikel 38 - De Dagerde

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagerde.

~~Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagerde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.~~

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom indien deze is ingericht, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom (indien deze is ingericht), de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de

syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

Het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 39 – Vergaderingen

Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter, die mede-eigenaar moet zijn, bijgestaan door één bijzitter; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen, van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

Artikel 40 - Wijze van stemmen

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

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

De volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf 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.

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.

~~Bij gelijkheid van stemmen zal het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.~~

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-

eigenaar is om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

~~De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele quotiteiten.~~

Artikel 41 – Aanwezigheidsquorum

~~Behoudens strengere bepalingen in dit reglement of bij wet, beraadslaagt de algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig, wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. 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 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.~~

Indien dit quorum niet wordt bereikt wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel 42 – Meerderheden

§ 1 –Algemeen

De beslissingen worden genomen bij **volstrekte meerderheid** van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn ~~tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars~~, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van orde.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

§ 2 - Verschillende meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1. bij 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 gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de eventuele oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden op ~~zijn~~ het door de syndicus gevoerde beheer;
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;
- 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. bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de 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;
- 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 ter creatie van deelverenigingen zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid BW;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid BW, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3. bij eenparigheid van stemmen

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars,

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.

b) alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

c) De ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 43 – Notulen

Van de beslissingen van de vergaderingen worden door de syndicus notulen opgemaakt met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. ~~die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die dit wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook~~

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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 de dertig dagen ~~twee weken~~ na afsluiting van de vergadering.

Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Deze notulen worden daarenboven binnen dezelfde termijn 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 de drie 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 of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

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

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

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 43/bis - Schriftelijke besluitvorming:

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

TITEL 3 - DE SYNDICUS

Artikel 45 - Aanstelling

Tot aan de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars, zal de functie van syndicus uitgeoefend worden door de BVBA "J. Van Hoecke", kantoorhoudende te 9840 De Pinte, Salviapark 1 bus 6.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

De syndicus mag, maar moet niet ingeschreven zijn op het tableau van het vastgoedinstituut van beroep makelaars-beheerders.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval ~~vijf~~ drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar 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 aangegaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen ~~na die aanstelling of benoeming~~ dagen te rekenen van 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 vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijke maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name 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 46 – Vergoeding

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, ~~volgens de barema's van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (B.I.V.) of van de Confederatie der Immobiliënberoepen van België (C.I.B.)~~

Artikel 47 – Bevoegdheid

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde datum of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 34;

2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren en deze notulen op te nemen in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk wetboek;

3. deze beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren.

4. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer.

5. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te 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;

6. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7. de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris

8. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk, of zakelijk recht, 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 aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat 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.

10° 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;

11° 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;

12° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° 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 bekleden, 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 wege van een 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;

16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is 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;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding 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 BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° 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; die 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

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden. De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemeenschappelijke delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering. Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden. De syndicus zal eveneens waken over het goed

algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen. De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER MEDE-EIGENDOM

Artikel 48

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van ~~beheer~~ mede-eigendom in te richten die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en~~ toezicht te houden over ~~zijn~~ het door de syndicus gevoerde beheer, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald, doch enkel mede-eigenaars kunnen er deel van uitmaken.

~~Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.~~

Teneinde zijn taak te kunnen uitoefenen, kan hij, 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 betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde 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 één jaar.

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

TITEL 4/BIS - DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

**TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID -
TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT**

Artikel 49 - Rechtsvorderingen

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus. Iedere mede-eigenaar zal echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of 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.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

2. 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 ~~drie~~ vier maanden te rekenen vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. ~~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.~~

3. Iedere mede-eigenaar kan 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.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens 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.

5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover 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.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:
- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

7. 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, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

8. In afwijking van het algemeen principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak (artikel 577-2, § 7 BW), wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als 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.

Eveneens in afwijking van artikel 577-2, § 7 BW, wordt 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, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als 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.

Artikel 50 – Tegenstelbaarheid

§ 1. 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.

§ 2 Het reglement van orde wordt binnen een 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.

§ 3 De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaar.

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

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

~~Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder die houder is van een zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder de volgende voorwaarden:~~

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

a) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht,

voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

b) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, maar

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 op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

TITEL 6 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 51 - Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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 belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

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 52 - Benoeming vereffenaar(s)

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

Artikel 53 - Bevoegdheid

~~De vereffenaar is bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in artikel 186 en 187 van de vennootschappenwet.~~

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.

Artikel 54 - Afsluiting van de vereffening

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijfjaar 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 overschrijving voorgeschreven door de wet.

III. REGLEMENT VAN ORDE

HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Artikel 55 - Algemeen

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van ~~twee-derden~~ drie / vierde der stemmen.

Het reglement van orde zal binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd worden, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan één ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan door de kennis die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief is de verlener aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben. Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar 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 de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

HOOFDSTUK 2- ONDERHOUD

Artikel 56 - Algemeen

De werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

HOOFDSTUK 3. - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

Artikel 57 - Algemeen

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden, met uitzondering van de voormelde bepalingen met betrekking tot privatieven op het gelijkvloers.

2. Het is verboden schotelantennes aan te brengen aan de gevel of op de terrassen. (behoudens hetgeen hierboven vermeld onder artikel 12 - "Antenne en ontvangers")

3. Aan de voorgevel zijn alleen witbeige gevoerde overgordijnen toegelaten. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhal, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enzovoort.

6. In de gang en de tuin, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enzovoort.

7. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

9. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- of buitensirene te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie, rijkswacht of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

Artikel 58 – Garages en parkings

- Het stationeren en parkeren op de gemeenschappelijke rijstroken is in welk geval ook verboden, zelfs voor de eigen garagepoort.

- Werken aan de wagen, aflaten van olie e.d. is aldaar eveneens ten strengste verboden.

- Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met omstoken kruislichten te rijden.

- Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

- Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

- Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

- Alle garage-eigenaars of gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

- Alle garage-eigenaars of gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken e.d. door fietsers, bromfietsers, skateboarders, spelende kinderen enz .

- Het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

- Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.

Nota: De garage-eigenaars of -gebruikers die voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen

Deze opmerkingen gelden tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten

Artikel 59 - Publiciteit

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is toegelaten naast de ingangsdeur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat (maximum afmetingen van zestig centimeter op veertig centimeter) aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze plakkaaten mogen echter niet permanent aangebracht worden.

Artikel 60 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere (behoudens hetgeen hiervoor vermeld onder artikel 12 - "Antenne en ontvangers".)

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparant sub 2 en

volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparant sub 2 en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen in het gebouw of op de grond van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de elektriciteit), bekomt de comparant sub 2 van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen.

Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappijen maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributiemaatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan.

Enkel deze distributiemaatschappijen hebben er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdienstbaarheden van doorgang of toegang voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

Artikel 61 - Huisdieren - gedoogzaamheden

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts als gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijf Euro per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering.

Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

Artikel 62 - Moraliteit - stilte - welvoeglijkheid

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, of door de handelingen van de leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, televisie en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties, en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

HOOFDSTUK 4- OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

Artikel 63

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommen er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn op beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 64

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

IV. DIVERSE SLOTBEPALINGEN

Artikel 65 - Principe

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken.

Artikel 66 - Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betreffende een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

Artikel 67 - Woonstkeuze

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent; bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

Artikel 68 – Vertaling

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

De syndicus noch de vereniging van mede-eigenaars kan verplicht worden de statuten op hun kosten te laten vertalen.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften, verschuldigd en geïnd voor onderhavige akte, bedraagt vijftig euro (€50,00).

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Comparanten geven ondergetekende Notaris de toestemming hun nationaal nummer op te nemen in onderhavige akte.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

ORGANIEKE WET

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

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

De gehele akte werd door Ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

De comparanten verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd minder dan vijf dagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk deze dit ontwerp hebben nagelezen.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden ter studie, op datum als boven vermeld.

Ondergetekende akte zal door Notaris Bernard Van der Auwermeulen bewaard worden onder zijn minuten en eveneens ingeschreven worden in zijn repertorium.

Na vervulling van al wat voorafgaat, hebben de partijen, eventueel vertegenwoordigd zoals gemeld, getekend met Ons notarissen, onder de goedkeuring van geen verzendingen in deze akte en de doorhaling van geen lijnen, geen woorden, nietig in deze akte.