



BASISAKTE

Repertoriumnummer : 1531 Datum : 18/12/2013 Dossier : AL/12474
Registratie Gent I: € 50,00 + € 50,00 Overschrijving hypotheek.:

RESIDENTIE PARKZICHT DENDERLEEUV, DE NAYERSTRAAT 6C

HET JAAR TWEEDUIZEND EN DERTIEN

Op achttien december (18/12),

Voor ons, Meester **Joost EEMAN**, notaris te Gent.

ZIJN VERSCHENEN

1) De heer **VAN DER WAERDEN Jan Theofiel Frans** (NN 67.02.15-395.91), geboren te Ninove op 15 februari 1967, wonende te 9000 Gent, Melkerijstraat 55, gehuwd.

2) De heer **VAN DER WAERDEN Karel Jules Nelly** (NN 68.11.25-301.66), geboren te Ninove op 25 november 1968, wonende te 9470 Denderleeuw, Patrijzenlaan 33, ongehuwd.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Van Der Waerden Jan, voornoemd, blijkens notariële volmacht verleden voor ondergetekende notaris Joost Eeman te Gent op heden voorafgaandelijk dezer, waarvan een uitgifte hieraangehecht zal worden, maar niet mee overgeschreven.

3) De heer **VAN DER WAERDEN Marc Leona Marcel** (NN 71.09.10-361.20), geboren te Ninove op 10 september 1971, wonende te 2000 Antwerpen, Van der Sweepstraat 5 bus 34, ongehuwd.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Van Der Waerden Jan, voornoemd, blijkens notariële volmacht verleden voor ondergetekende notaris Joost Eeman te Gent op heden voorafgaandelijk dezer, waarvan een uitgifte hieraangehecht zal worden, maar niet mee overgeschreven.

Hierna samen genoemd : "de grondeigenaar".

2) De **Naamloze Vennootschap "FOX INVEST"**, met maatschappelijke zetel te 9320 Erembodegem, Bedrijvent centrum, Industrielaan 4, kantoor 8, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0 870.042.983.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Joost EEMAN, op 15 november 2004, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 30 november daarna, onder nummer 164300.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden ingevolge proces-verbaal verleden voor ondergetekende notaris Joost Eeman te Gent op 22 december 2011, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch van 18 januari daarna onder het nummer 12016263.

Hier vertegenwoordigd – ingevolge artikel 17 van de statuten - door haar gedelegeerd bestuurder:

De Naamloze Vennootschap "ROAN", met zetel te 9400 Ninove, Klein Herlinckhovestraat 18, Op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger : De heer **VAN SCHAREN Michel Denis Jozef**, geboren te Sint-Amandsberg op twintig februari negentienhonderd zeventig, IK 252 0068389 47, wonende te 9400 Ninove, Klein Herlinckhovestraat 18.

Daartoe herbenoemd bij gewone algemene vergadering van 5 december 2012, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 18 februari 2013, onder nummer 13028922.

Hierna genoemd : "de promotor/opstalhouder".

Hierna samen genoemd 'de comparant'.

Welke verschijnende vennootschappen, vertegenwoordigd zoals gezegd, de ondergetekende notaris hebben uiteengezet wat volgt.

DEEL I : UITEENZETTING**A. Beschrijving van het goed**

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

Gemeente Denderleeuw, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond gelegen te Denderleeuw, De Nayerstraat, gekend volgens titel sectie A, deel van nummers 1100/Y/2, 1100/Z/2 en 1140/K en thans gekend ten kadaster, sectie A, deel van nummer 1140 Y (weldra gekend als deel van nummer 1140 B 2), met een gemeten oppervlakte van 7a35ca.

Zoals aangeduid als "OPPERVLAKTE FASE 5" op het metingsplan opgesteld door de heer Kris Huylebroeck, landmeter-expert beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Dendermonde op 12 november 2013, welke aan huidige akte gehecht wordt, maar niet mee wordt overgeschreven.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed behoort de grondeigenaars toe om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht jegens de Naamloze Vennootschap in falig (vertegenwoordigd door haar curator, de heer Dubaere Joan) "INVESTMENT BUILDING", blijkens akte verleden voor notaris Edgard Van Oudenhove te Haaltert-Denderhoutem en notaris Patrick Moyersoën, te Aalst op 13 maart 1998, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 6 april daarna boek 12835 nr 1 de 06/04/1998.

B. Voorafgaande uiteenzetting

Het appartementsgebouw dat op voorschreven grond zal worden opgericht en welke ingevolge onderhavige akte onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom wordt geplaatst maakt deel uit van een groter onroerend complex welke beschreven is in de basisakte verleden voor notaris André Philips te Koekelberg (1080 Brussel) op 25 juni 1990, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 25 juli daaropvolgend boek 10.776 nummer 7.

In deze akte wordt het hierna beschreven appartementsgebouw omschreven als "FASE V", zijnde aldus het vijfde gebouw vanaf de linkerzijde van het complex, wanneer men het aankijkt van de De Nayerstraat en aangeduid in het bruin op het plan aangehecht aan voormelde basisakte.

Ten gevolge van voormelde basisakte werden aan de geheelheid van de privatieve delen van "FASE V" reeds 17.500/100.000 (zeventienduizend vijfhonderd/honderduizendsten) onverdeelde delen van de grond (voorwerp van het volledige onroerend complex zoals dit omschreven is in voormelde basisakte – algemeen gemeen deel) toegewezen.

Daar huidig appartementsgebouw zal worden opgericht op een deel van het perceel waaraan "FASE V" verbonden werd in de basisakte verleden voor notaris André Philips te Koekelberg (1080 Brussel) op 25 juni 1990 dienen de bepaalde quotiteiten van 17.500/100.000sten te worden herleid naar 14.550/100.000sten in de grond.

Splitsing:

Met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, heeft de ondergetekende notaris op 14 november 2013 het plan van verdeling tussen hetgene het voorwerp uitmaakt van huidige basisakte en hetgeen eigendom blijft van de grondeigenaar, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Denderleeuw.

Binnen de wettelijke termijn heeft het College geen opmerkingen gemaakt.

C. Ruimtelijke ordening en Stedebouw**a) Verklaringen verkoper**

De comparant verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het onderhavige

goed;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;
- geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap;
- voorschreven goed niet voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen.

b) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven:

- *De vergunning de dato 29 maart 2004 voor het plaatsen van een reclamepaneel met spandoek, dossiernummer 41011/7505/B/2004/31.*
- *De vergunning de dato 19 januari 2004 voor de bestemmingswijziging van appartement naar kapsalon, dossiernummer 41011/7505/B/2004/3.*
- *De vergunning de dato 30 november 1998 voor het bouwen van een appartementsgebouw, dossiernummer 41011/692/B/1998/213.*
- *De vergunning de dato 18 juni 2013 voor het bouwen van appartementen met ondergrondse garage, dossiernummer 41011/12822/B/2013/40.*

Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister **woongebied** is.

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.

6° dat het krachtens artikel 4.2.12 §2,2° van de codex, voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt vermits deze bepaling nog niet inwerking is getreden.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Hij heeft de comparant er tevens op gewezen dat hij niet mag (ver)bouwen zonder stedenbouwkundige vergunning.

C2. Bepalingen in verband met het Bodemdecreet

1) De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten **geen risico-inrichting** is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de Bodemsanering en de Bodembescherming.

De dienst milieu van de gemeente Denderleeuw heeft bij brief van 13 november 2013 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

2) De inhoud van het bodemattest die door de OVAM werden afgeleverd op 13 december 2013, luidt telkens als volgt:

“2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

(...)

Te Mechelen, 13.12.2013”

3) De grondeigenaar verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de comparant hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

De promotor kan op eigen kosten een bodemanalyse, beperkt tot een oriënterend bodemonderzoek zoals bepaald in en volgens de modaliteiten van artikel 28 van het Bodemdecreet, laten maken waaruit blijkt dat er geen nieuwe en historische verontreiniging aanwezig is die sanering van de grond vereist. Mocht er toch vervuiling aanwezig zijn, dan zal de grondeigenaar instaan voor de kosten van sanering en grondverzet, met integrale vrijwaring van de promotor. De grondeigenaar neemt dan onmiddellijk alle maatregelen die nodig zijn voor de sanering.

Indien een mazouttank aanwezig is zal deze verwijderd worden door de grondeigenaar op diens kosten.

4) Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de Bodemsanering en de Bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

D. Erfdienstbaarheid - recht van overgang

De comparant verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom, *behoudens* deze opgenomen in de voormelde basisakte verleden voor notaris André Philips te Koekelberg (1080 Brussel) op 25 juni 1990 en de in oorsprong van eigendom vermelde akte aankoop verleden voor notaris Edgard Van Oudenhove te Haaltert-Denderhoutem en notaris Patrick Moyersoent te Aalst op 13 maart 1998.

E. Scheidingsmuren

De grondeigenaar verklaart dat de promotor geen overname zal dienen te betalen voor het gemeen maken van de scheidingsgevel links van het op te richten gebouw, gezien van de straat, en vrijwaart de promotor voor eventuele vorderingen daaromtrent vanwege (de vereniging van) mede-eigenaars van het aanpalende complex of van derden die daartoe aanspraak gerechtigd zijn.

Anderzijds zal de grondeigenaar of een door hem aangewezen derde en niet de promotor de overnameprijs ontvangen voor de scheidingsgevel rechts van het gebouw, gezien van de straat, wanneer er aldaar een gebouw wordt opgetrokken dat zou leiden tot de overname van deze scheidingsgevel. Bijgevolg heeft alleen de grondeigenaar of een door hem aangewezen derde het recht om over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muur er het bedrag van te ontvangen en kwijting te verlenen. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

Indien om welke reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van onderhavige op te richten residentie vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden.

F. Verzaking aan het recht van natrekking – recht van opstal

1. De consoorten Van Der Waerden, verschijner sub 1, verklaren toelating te hebben verleend aan de NV FOX INVEST, verschijner sub 2, wat door deze partij wordt erkend en bevestigd, om de nieuwbouw op te richten en af te werken, overeenkomstig de bouwplannen, hierna vermeld.

2. Hierna verklaren de consoorten Van Der Waerden, verschijner sub 1, zuiver en

eenvoudig te verzaken aan haar recht van natrekking, waarover zij krachtens de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek kan beschikken op het hiervoor beschreven onroerend goed in het voordeel van NV FOX INVEST, verschijner sub 2, aan wie zij tevens opdracht heeft gegeven om op dit goed de bouwwerken uit te voeren overeenkomstig de hierna vermelde bouwplannen.

3. NV FOX INVEST, verschijner sub 2, bevestigt zowel die verzaking aan het recht van natrekking, als die toelating tot bouwen in haar voordeel te hebben aanvaard. Derhalve behoren de nieuw opgerichte constructies, thans nog in oprichting en in afwerking, in volle eigendom toe aan NV FOX INVEST, verschijner sub 2.

4. NV FOX INVEST, verschijner sub 2, zal zich dienen te schikken naar de bestaande wetten en decreten inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en naar de stedenbouwkundige vergunning en het plannen.

5. De bouwwerken dienen te worden uitgevoerd op uitsluitende kosten en risico van NV FOX INVEST, verschijner sub 2, volgens alle regels van de bouwkunst. NV FOX INVEST, verschijner sub 2, zal zich voldoende laten verzekeren tegen alle gevaren die aan de oprichting van gebouwen zijn verbonden, op zulke wijze dat de consoorten Van Der Waerden, verschijner sub 1, in geen geval kan verontrust worden omtrent de uitgevoerde werken of omtrent de opgerichte gebouwen.

6. Alle belastingen en taksen in verband met de oprichting van de gebouwen zijn uitsluitend ten laste van NV FOX INVEST, verschijner sub 2.

7. De consoorten Van Der Waerden, verschijner sub 1, heeft het voormeld recht van opstal verleend aan NV FOX INVEST, verschijner sub 2, zoals dit wordt geregeld door de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig. Deze verzaking aan het recht van natrekking zal duren totdat alle privatieven van het complex zijn verkocht, doch uiterlijk vijf jaar na heden (5 jaar).

Het opstalrecht eindigt verder in onderling akkoord tussen partijen, alsook automatisch en van rechtswege in volgende gevallen: a) bij faillissement of ontbinding van de promotor, b) en bij het verstrijken van de duur van het opstalrecht zoals hierboven bepaald.

Bij de beëindiging van het opstalrecht om één van bovenvermelde redenen zullen de door de promotor opgerichte en nog niet-verkochte opstallen, werken en beplantingen automatisch en van rechtswege eigendom worden van de grondeigenaar, in de staat waarin ze zich op dat ogenblik bevinden, tegen vergoeding van de verkoopwaarde. Indien de opstallen niet zijn afgewerkt wordt deze verkoopwaarde proportioneel toegepast in functie van de staat van de werken. De grondeigenaar heeft evenwel vanaf de zesde maand vóór het verstrijken van de duur van het opstalrecht het recht om de promotor te verzoeken bij aangetekende brief om de niet-verkochte aandelen grondaandelen over te kopen tegen de prijzen zoals overeengekomen tussen partijen.

8. De beide partijen bevestigen dat het hun bedoeling is en blijft om alle appartementen met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van grond en gebouw te vervreemden aan derden. Bij vervreemding zal de koper zijn aandeel in de grondwaarde betalen aan de consoorten Van Der Waerden, verschijner sub 1, en de constructiewaarde betalen aan NV FOX INVEST, verschijner sub 2. De verschijner sub 1, de consoorten Van Der Waerden, geven opdracht en bijzondere volmacht aan NV FOX INVEST, verschijner sub 2, om bij de verkoop van een privaatief, tevens het aandeel in de grondwaarde van dat privaatief, tegen een vooraf tussen beide partijen bepaalde prijs, te vervreemden aan dezelfde koper. De consoorten Van Der Waerden, verschijner sub 1, en NV FOX INVEST, verschijner sub 2, bevestigen dat deze prijs tussen hen in een afzonderlijke overeenkomst werd vastgelegd.

9. De toelating tot bouwen heeft op geen enkele wijze tot gevolg dat de grondeigenaar met betrekking tot de uitvoering van de werken en de oprichting van de gebouwen enige verantwoordelijkheid op zich neemt, daar alle risico's, van welke aard ook, volledig door de promotor dienen gedragen te worden. Alle betwistingen die zouden ontstaan, van

welke aard ook, moeten uitsluitend door de promotor op zijn kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de grondeigenaar. De promotor verbindt er zich toe de grondeigenaar volledig te zullen vrijwaren voor alle vorderingen die daaromtrent tegen hem zouden worden ingesteld.

10. Gezien dit recht van opstal werd verleend met het oog op de realisatie van een appartementsgebouw, waarna tot verkoop van de afzonderlijke privatieven en hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van grond en gebouw kan worden overgegaan, en gezien dit in **belang is van beide partijen**, verklaren beide partijen dat dit recht van opstal is verleend zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd door welke partij ook.

11. De promotor kan de gebouwen, die hij op basis van het hogervermelde opstalrecht zal oprichten, in hypotheek geven. De grondeigenaar verbindt zich er toe, indien zulks vereist is, de grond waarop opstalrecht verleend werd mee in hypotheek te geven.

DEEL II : STATUTEN VAN HET GEBOUW - basisakte + reglement van mede-eigendom

De promotor zal krachtens het hierboven vermeld recht van opstal hem verleend door de grondeigenaar, op voorschreven perceel bouwgrond de hierna beschreven privatieve delen oprichten.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

Thans verklaart de comparant dat hij voornemens is de privatieven afzonderlijk te verkopen.

De comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

Er werd tevens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Rechtspersoonlijkheid

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

Rechtsvorm

De Vereniging van Mede-Eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

Naam

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van Mede-Eigenaars van de Residentie PARKZICHT**".

Zetel

Zij heeft haar zetel in het gebouw te Denderleeuw, De Nayerstraat 6/C.

Ondernemingsnummer

Alle documenten uitgaande van de Vereniging van Mede-Eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Doel

Het doel van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw.

Duur

De Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Vermogen

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

Boekjaar

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars valt samen met het kalenderjaar : **van één januari tot eenendertig december van ieder jaar.**

Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

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

Rechtsvorderingen

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.

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

Ontbinding

a) De Vereniging van Mede-Eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

c) 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.

d) De rechter spreekt de ontbinding van de Vereniging van Mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Vereffening

a) De Vereniging van Mede-Eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken, uitgaande van de ontbonden Vereniging van Mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meerdere vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikels 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.

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

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de Vereniging van Mede-Eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard,

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan de schuldeisers of aan de 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 op het hypotheekkantoor.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na “ne varietur” te zijn ondertekend door de comparant en de notaris (zonder over te schrijven).

1) de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Denderleeuw op 18 juni 2013, waarvan de conclusie luidt als volgt:

“Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1° Het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° Volgende voorwaarden stipt na te leven en/of uit te voeren:

- Voor alle woongelegenheden dient het hergebruik van hemelwater te worden voorzien en dit zoals aangegeven op het bouwplan.

- Het rooien van bomen dient strikt te worden beperkt tot de zone waarin wordt gebouwd; alle bomen achter de achterzijde van de ondergrondse parking/achtergevelbouwlijn van de links aanpalende meergezinswoning en gelegen in de zone voor “gemeenschappelijk groen” mogen niet worden gerooid. Het tijdstip waarop de bomen worden gerooid dient vooraf ter kennis te worden gebracht van de milieuambtenaar; dit laatste geldt ook voor het tijdstip waarop de kelderverdieping wordt uitgegraven.

- Voor dat het appartementsgebouw in gebruik wordt genomen dient een verslag te worden aangevraagd aan de brandweercommandant ter evaluatie van het brandpreventieverslag dd° 09/04/2013 met ref. BRW/SDL/D589.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

In uitvoering van het gemeenlijk reglement van 26/11/2009 dient vóór de aanvang der werken een waarborg gesteld ter garantie van de goede staat van het voetpad.

3° een septische put te plaatsen, evenals een regenwaterput met minimuminhoud van 17.000 liter en een infiltratievoorziening.

Aan de vraag tot afwijking van de gemeentelijke verordening hemelwater wordt geen gevolg gegeven. Het plan dient gevolgd.

Het bijgevoegd technisch verslag dient nageleefd te worden.

4° de rioolaansluiting op openbaar domein dient uitgevoerd door de gemeente tot aan de rooilijn alvorens te starten met de bouwwerken

5° de bouwlijn is aan te duiden door het gemeentebestuur

6° de verstoppingen van rioolkolken ten gevolge van bouwwerken dienen opgelost door de aanvrager of zijn aannemer. Indien dit niet gebeurt zullen de kosten voor het verhelpen van het probleem van de verstopping aangerekend worden aan de bouwheer.

7° in uitvoering van art. 56 van het Vlarem blijft deze vergunning geschorst zolang geen definitieve vergunning is verleend voor werken en/of handelingen, waarvoor volgens het Vlarem een milieuvergunning vereist is of die onderworpen zijn aan de meldingsplicht.

8° overeenkomstig het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen

door optische rookmelders dient de woning/dienen de woongelegenheden/dienen de woningen te worden voorzien van rookmelders op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering (type, aantal, locatie).

10° te voldoen aan alle van toepassing zijnde reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

11° de brandpreventiemaatregelen opgelegd in het brandpreventieverslag dd° 09/04/2013 stipt na te leven en uit te voeren.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.”

2) de goedgekeurde bouwplannen (met de stempel van de gemeente) die zijn opgemaakt door Coppens & Coen, architecten, te 9300 Aalst, Boudewijnlaan 133, te weten:

- plan 01/04 : Kelderplan/Riolering - Gelijkvloers
- plan 02/04 : Verdieping 1 en 2
- plan 03/04 : Verdieping 3 en 4 & doorsnedes
- plan 04/04 : Verdieping Gevels

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

Iedere nieuwe eigenaar zal in de plaats gesteld zijn inzake alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

3) het reglement van orde.

4) verslag opgemaakt door Coppens & Coen, architecten, te 9300 Aalst, Boudewijnlaan 133, op 5 september 2013 in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN

De plannen van het gebouw zijn gegeven ten titel van inlichting en zolang de constructie niet volledig voltooid is, zullen ze steeds kunnen gewijzigd worden door de promotor op voorwaarde echter dat de wijzigingen in geen enkel geval de stevigheid van het gebouw noch het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars schaadt.

De wijzigingen mogen nooit noch het volume noch de oppervlakte verminderen van de privative elementen welke reeds zouden verkocht zijn.

Meer in het bijzonder behoudt de verschijnende vennootschap zich het recht voor om tot aan het voltooien van de constructie:

1° de oppervlakte van de gemene delen te wijzigen, zoals bijvoorbeeld de hall om er mede een appartement of een privaat lokaal te vergroten of er andere privative lokalen mee bij te maken; deze wijzigingen zijn slechts aangehaald ten titel van voorbeeld.

2° de binnenverdeling van de privative delen te wijzigen of één of meerdere kamers van het ene privaat bijvoegen bij het aanpalend privaat.

3° twee of meerdere privative van hetzelfde verdiep samenvoegen tot één privaat; twee of meer privative van verschillende verdiepingen, die elkaar raken met vloer en plafond samen te voegen tot één privaat door middel van privative binnentrappen; het totaal der duizendsten van het nieuw gevormde privaat zal moeten overeenstemmen met het totaal toebedeeld aan deze privative vóór hun transformatie.

4° na wijziging terugkeren naar het aanvankelijk concept of naar eender welk concept.

5° een appartement op te delen in twee flats, mits nodige vergunning.

6° het plaatsen van bijkomende steunbalken en -kolommen op last van de architect, de ingenieur of elke andere bevoegde instantie of overheid.

7° het samenvoegen van staanplaatsen evenals het omvormen van staanplaatsen in garages, mits nodige vergunning.

8° de oppervlakte van de balkons op de verdiepingen te wijzigen teneinde een grotere lichtinval mogelijk te maken op de lager gelegen verdiepingen.

9° in de appartementen een aparte schouw plaatsen waarin een open haard, allesbrander, cassette of een gelijkaardig soort element kan worden geplaatst.

Ingeval van wijziging hetzij aan gemene delen hetzij aan privative delen zullen de

werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van een architect.

De wijzigingen waarvan sprake hierboven zullen vastgesteld worden in een wijzigende basisakte of in de verkoopakte van het betrokken gewijzigd appartement of lokaal waaraan in voorkomend geval een plan zal aangehecht worden, waarop de aangebrachte wijzigingen aan de oorspronkelijke binnenindeling afgebeeld staan,

De kosten van de wijzigende basisakte zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, indien de wijzigingen aan het gebouw hun oorzaak vinden in elementen onafhankelijk van de wil van de verschijnende vennootschap; bijvoorbeeld wanneer de brandweervoorschriften tussen de goedkeuring van de oorspronkelijke plannen, aangehecht aan de oorspronkelijke basisakte, en de dag van de brandweerinspectie van het gebouw na de oplevering, verplicht gewijzigd werden en deze wijziging ook een wijziging van de basisakte noodzakelijk maakt.

De maten vermeld op het plan zijn deze tussen metselwerk, plakwerken niet inbegrepen. Zij zijn slechts gegeven ten titel van inlichting.

Een afwijking of tolerantie van zeven ten honderd (7%) tussen het plan en het uitgevoerde werk is toegelaten zonder enige vorm van vergoeding of verhaal.

Indien het verschil groter is dan zeven ten honderd (7%), zal het nooit als voorwendsel kunnen dienen voor een vordering tot ontbinding; het verschil tussen, enerzijds de bebouwde oppervlakte volgens plan, verminderd met de toegelaten zeven ten honderd (7%) tolerantie en anderzijds de werkelijk uitgevoerde oppervlakte, zal evenwel het voorwerp uitmaken van een schadevergoeding.

Deze schadevergoeding zal gelijk zijn aan het overeenkomstig percentage van de totale verkoopprijs van het betreffende privaatief.

De verschijnende vennootschap mag bepaalde materialen vervangen door gelijkaardige materialen op voorwaarde dat de kost van deze laatste vervangingsmaterialen niet lager is dan deze van de voorziene materialen, waarvan zij het bewijs zal moeten voorleggen.

MANDAAT

De comparant kan gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparant onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De comparant, vertegenwoordigd als voorzeggd, verklaart de hierna aangeduide lasthebbers aan te stellen, ieder met volheid van bevoegdheid:

- De heer VAN SCHAREN Michel, wonende te 9400 Ninove, Klein Herlinckhovestraat 18.
- Mevrouw BIEBAUT Debby, notarismedewerkster, wonende te Assenede, Lindekenstraat 18.
- Juffrouw DE PAUW Valerie, notarismedewerkster, wonende te Overmere, Kleine Molenstraat 32.
- Mevrouw LECLUYSE Alicia, notarieel juriste wonende te 8420 Wenduine, Mostreystraat 9.
- Of één van de comparanten in fysieke persoon (bestuurders voormelde vennootschappen).

Aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam, te verkopen, hetzij ten dele, eigendomsrechten in voorschreven goed.

De beschrijving van deze onroerende goederen aan te vullen of te verbeteren, en dit desgevallend te laten vastleggen in een aanvullende basisakte.

Over te gaan tot het vestigen, wijzigen of afstand doen van alle erfdiensbaarheden.

De prijs en de voorwaarden van deze verrichtingen vast te stellen.

De prijs - zowel hoofdsom als interesten en bijkomende bedragen - te ontvangen; ervan kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Van de verkrijgers, alle waarborgen, zowel roerende als onroerende, te aanvaarden.

Alle verklaringen betreffende de overdracht van eigendom af te leggen, aan te nemen.

Toe te stemmen en opdracht te geven tot het nemen van alle inschrijvingen, overschrijvingen of doorhalingen in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers, te ontslaan van alle inschrijvingen, zelfs ambtshalve te nemen.

Alle rechtsmiddelen te bedingen en aan te wenden tegen de in gebreke blijvende verkrijger.

Alle bewijsstukken van de burgerlijke stand of alle bewijsstukken, die vereist zijn voor de inschrijvings-, overschrijvings- of doorhalingsformaliteiten in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers te verschaffen of over te leggen.

Ten voorbeschreven einde alle akten en stukken te doen verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen zelfs wat in deze akte niet uitdrukkelijk te voorzien.

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente Denderleeuw, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond gelegen te Denderleeuw, De Nayerstraat, gekend volgens titel sectie A, deel van nummers 1100/Y/2, 1100/Z/2 en 1140/K en thans gekend ten kadaster, sectie A, deel van nummer 1140 Y (weldra ten kadaster gekend als deel van nummer 1140 B 2) met een gemeten oppervlakte van 7a35ca.

Zoals aangeduid als "OPPERVLAKTE FASE 5" op het metingsplan opgesteld door de heer Kris Huylebroeck, landmeter-expert beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Dendermonde op 12 november 2013, welke aan huidige akte gehecht wordt, maar niet mee wordt overgeschreven.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

Artikel 1. Omschrijving van het begrip "kavel"

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

Artikel 2. Opsomming van de privaat kavels

I. IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING

In de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw bevinden er zich 11 autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen worden aangeduid als volgt:

De **AUTOSTAANPLAATSEN "P1" tot en met "P11"** gelegen in de ondergrondse verdieping -1 van het appartementsgebouw.

Ieder van deze autostaanplaatsen omvat:

a) In privaat en uitsluitend eigendom: De staanplaats zelf, zoals afgebakend door op de bodem aangebrachte verflijnen;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 15/14.550sten (vijftien/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en 15/100.000 (vijftien/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

II. OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING :

Op de gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw bevindt er zich 1 kantoorruimte en 1 appartement en 2 bergingen.

1. De BERGINGEN “1” en “2” gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw.

Elk van deze bergingen omvat:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: De berging zelf.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/14.550sten (zeven/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en 7/100.000 (zeven/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (van fases I tot en met V).

2. Het APPARTEMENT nummer 0.1. gelegen op het gelijkvloers aan de linkerzijde van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, toilet, living met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1.339/14.550sten (duizend driehonderd negenendertig/veertienduizend vijfhonderdvijftigsten) in de bijzondere gemene delen van het appartementsgebouw en 1.339/100.000sten (duizend driehonderd negenendertig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

3. De KANTOORRUIMTE gelegen op de gelijkvloerse verdieping aan de rechterzijde van het gebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de kantoorruimte zelf, sas en toilet.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 834/14.550sten (achthonderd vierendertig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 834/100.000sten (achthonderd vierendertig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

III. OP DE EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping van het appartementsgebouw bevinden er zich 3 appartementen.

1. Het APPARTEMENT nummer 1.1. gelegen op de eerste verdieping aan de linkerzijde van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, toilet, living met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3 en het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens de terrassen gelegen aan de voor-en achterzijde van het appartement.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1.324/14.550sten (duizend driehonderd vierentwintig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 1.324/100.000sten (duizend driehonderd vierentwintig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

2. Het APPARTEMENT nummer 1.2. gelegen op de eerste verdieping in het midden van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: Inkom, toilet, berging, living met open keuken, badkamer, slaapkamer en het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens het terras gelegen aan de voorzijde van het appartement.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 834/14.550sten (achthonderd vierendertig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 834/100.000sten (achthonderdvierendertig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

3. Het APPARTEMENT nummer 1.3. gelegen op de eerste verdieping aan de rechterzijde van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*: Inkom, toilet, living met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 en het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens de terrassen gelegen aan de voor- en achterzijde van het appartement.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 1.307/14.550sten (duizend driehonderd en zeven/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 1.307/100.000sten (duizend driehonderd en zeven/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

IV. OP DE TWEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping van het appartementsgebouw bevinden er zich 3 appartementen.

1. Het APPARTEMENT nummer 2.1. gelegen op de tweede verdieping aan de linkerzijde van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*: Inkom, toilet, living met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens de terrassen gelegen aan de voor-en achterzijde van het appartement.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 1.323/14.550sten (duizend driehonderd drieëntwintig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 1.323/100.000sten (duizend driehonderd drieëntwintig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

2. Het APPARTEMENT nummer 2.2. gelegen op de tweede verdieping in het midden van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*: Inkom, toilet, berging, living met open keuken, badkamer, slaapkamer en het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens het terras gelegen aan de voorzijde van het appartement.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 834/14.550sten (achthonderd vierendertig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 834/100.000sten (achthonderd vierendertig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

3. Het APPARTEMENT nummer 2.3. gelegen op de eerste verdieping aan de rechterzijde van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*: Inkom, toilet, living met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 en het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens de terrassen gelegen aan de voor- en achterzijde van het appartement.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 1.307/14.550sten (duizend driehonderd en zeven/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 1.307/100.000sten (duizend driehonderd en zeven/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

V. OP DE DERDE en VIERDE VERDIEPING:

Op de derde en vierde verdieping van het appartementsgebouw bevinden er zich 3 appartementen.

1. Het **APPARTEMENT** nummer **3.1.** gelegen op de derde en vierde verdieping aan de linkerzijde van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omfattende:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Op de derde verdieping:

Inkom, toilet, living met open keuken, berging, bureau, het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens het terras gelegen aan de voorzijde van het appartement, *trap naar vierde verdieping.*

Op de vierde verdieping:

Nachthall, slaapkamer 1, technische ruimte, slaapkamer 2 en badkamer.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* 1.859/14.550sten (duizend achthonderd negenenvijftig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 1.859/100.000sten (duizend achthonderd negenenvijftig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

2. Het **APPARTEMENT** nummer **3.2.** gelegen op de derde en vierde verdieping in het midden van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omfattende:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Op de derde verdieping:

Inkom, toilet, living met open keuken, berging, het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens het terras gelegen aan de voorzijde van het appartement, trap naar vierde verdieping.

Op de vierde verdieping:

Nachthall, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging en toilet.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* 1.421/14.550sten (duizend vierhonderd eenentwintig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 1.421/100.000sten (duizend vierhonderd eenentwintig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

3. Het **APPARTEMENT** nummer **3.3.** gelegen op de derde en vierde verdieping aan de rechterzijde van het appartementsgebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omfattende:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Op de derde verdieping:

Inkom, toilet, bureau, berging, living met open keuken en het exclusieve gebruiks-en genotsrecht nopens het terras gelegen aan de voorzijde van het appartement, trap naar vierde verdieping.

Op de vierde verdieping:

Nachthall, slaapkamer 1, technische ruimte, slaapkamer 2 en badkamer.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* 1.989/14.550sten (duizend negenhonderd negenentachtig/veertienduizend vijfhonderd vijftigsten) in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en 1.989/100.000sten (duizend negenhonderd negenentachtig/honderdduizendsten) in de onverdeelde delen van de grond (fases I tot en met V).

Artikel 3. Bijzonderheden

1. Terrassen

Het genot van de terrassen is privaatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen, de bevloering en de balustrades zijn eveneens privaatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) bijzonder gemeenschappelijk.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering en de

balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaatief.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

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

2. Ondergrondse autostaanplaatsen - bergingen

Op de manoeuvreerruimte tussen de ondergrondse autostaanplaatsen zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dient de doorgang naar het appartementsgebouw ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

Voor zover de elektriciteitsmaatschappij zou vragen één der bergingen te mogen gebruiken voor de elektriciteitsbevoorrading van het gebouw kan de promotor hiertoe toelating geven en hiertoe alle akten tekenen houdende vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten. In voorliggend geval zal de syndicus hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld.

3. Toegang - Bestemming van de grond

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

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

4. Tellers

De tellers van de elektriciteit en gas bevinden zich in de tellerlokalen in de gang van het gelijkvloers.

Artikel 4. Onderdelen van privaatieve kavels

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

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, *met uitzondering* van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, *met uitzondering* der steunmuren, betonnen pijlers en balkens;
- de balustrades, de bevoering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropening binnen de appartementen;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat

zich binnen de kavel bevindt.

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 1. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan. 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.

Artikel 2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

De hierna volgende zaken behoren in onverdeelde 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 gemeenschappelijke 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 leuning en traliewerk;
- de gemeenschappelijke inkom en/of hall, sas, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte;
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, ter gemeenschappelijk gebruik;
- de parlo- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de technische lokalen, gemeenschappelijke ondergrondse berging en de fietsenberging;
- de lift en liftkoker;
- de regenwaterput en septische put.
- de achterliggende tuin.

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

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en een onverdeeld aandeel in de grond van het ganse onroerend complex.

Het totaal bedraagt veertienduizend vijfhonderd vijftig (14.550) eenheden in de bijzonder gemene delen van het appartementsgebouw en honderdduizend eenheden (100.000) in de grond van het ganse complex.

Deze **bijzonder gemene delen** worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld op 5

september 2013 door Coppens & Coen, architecten, te 9300 Aalst, Boudewijnlaan 133, voornoemd, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de bruto-vloeroppervlakte en de equivalente oppervlakte voor tuinen (25 procent van de effectieve oppervlakte) en terrassen (50 procent van de effectieve oppervlakte) horende bij het bedoelde appartement.

De quotiteiten werden op eigen verantwoordelijkheid van de promotor afgerond.

Gemene delen in: - gebouw (*17.500) – grond (*100.000)

Autostaanplaats 1	15
Autostaanplaats 2	15
Autostaanplaats 3	15
Autostaanplaats 4	15
Autostaanplaats 5	15
Autostaanplaats 6	15
Autostaanplaats 7	15
Autostaanplaats 8	15
Autostaanplaats 9	15
Autostaanplaats 10	15
Autostaanplaats 11	15
Berging 1	7
Berging 2	7
Appartement 0.1	1.339
Appartement 0.2	834
Appartement 1.1	1.324
Appartement 1.2	834
Appartement 1.3	1.307
Appartement 2.1	1.323
Appartement 2.2	834
Appartement 2.3	1.307
Appartement 3.1	1.859
Appartement 3.2	1.421
Appartement 3.3	1.989
TOTAAL	14.550

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Waar hierna sprake is van ‘gemeenschappelijke delen/zaken’ wordt bedoeld **de bijzonder gemeenschappelijke delen/zaken** van onderhavig appartementsgebouw/mede-eigendom. Enkel de grond betreft immers een algemeen gemeen deel eigen aan gans het onroerend complex.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel

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 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 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

omdeling 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 en terrassen 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 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 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 en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering en airco zijn toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur en model aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

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 laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik

De kantoorruimte op het gelijkvloers is bestemd voor handelsruimte, vrije beroepen of algemene kantoorruimte (met uitzondering van horeca-zaken).

Geen enkele andere bestemming is toegelaten.

De overige kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio 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. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal de vrederechter moeten oordelen of het dier al dan niet moet worden verwijderd.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39.

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 vol eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als “bewoner”. De term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon 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 tegenwerpeijk. 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 tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

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

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

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico'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.

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 reglement van orde moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

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

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

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS 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. Evenwel is het de eigenaar/huurder/gebruiker van de kantooruimte toegelaten de airco (warm en koud) in de inrit naar de ondergrondse garage te plaatsen of in de ondergrondse garage zelf.

Artikel 10. Toepassing van deze regel

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

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

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

Artikel 11. Antennes en ontvangers - Airco

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Airco's mogen ook niet op het dak of aan de gevels worden geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Evenwel is het de eigenaar/huurder/gebruiker van de kantooruimte toegelaten de airco (warm en koud) in de inrit naar de ondergrondse garage te plaatsen of in de ondergrondse garage zelf.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de

syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 13. 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 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

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

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15. Quotiteiten

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betreffende de bijzondere gemeene delen van het appartementsgebouw, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de onderhavige mede-eigendom.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen

De herstellingskosten aan de waterdichtheid (ruwbouw) van de terrassen vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom (bijzonder gemene delen), zoals hierboven tevens omschreven.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom (bijzonder gemene delen).

De overige kosten en lasten van onderhoud van de terrassen waaraan een exclusief gebruiks- en genotsrecht is verbonden ten voordele van de appartementen, worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van betrokken privatieven.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de (bijzonder) gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. *Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.*

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal

Met de term "werkkapitaal" wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars

betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de (bijzonder) gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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

Reservekapitaal

Met de term "reservekapitaal" wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het 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 19. 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 20. Overdracht van een kavel

§ 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 van artikel 577-11 BW.

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

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

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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

De documenten vermeld 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.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. 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 kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 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:

1° is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift,

of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

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

Artikel 22. 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 verzekeringnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 23. 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.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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.

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop 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 privaat kavels gesplitste gebouwen. Indien de ver-

eniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4. DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 25. Omschrijving

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. Indien in voorkomend geval een algemene vergadering bestaat betreffende de algemeen gemeene delen van het onroerend complex zal deze gehouden worden conform de afspraken tussen de mede-eigenaars van het onroerend complex.

Artikel 26. Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

- a) de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.
- b) het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.
- c) de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
- d) de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.
- e) de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien (15) dagen van de maand oktober of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moeten worden genomen en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus 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.

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 syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken

vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering

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

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.

Artikel 31. Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen 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 geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 32. Bureau van de vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-

eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

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.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

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

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of

delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden.

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

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

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

a) over ieder 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 in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

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

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom.

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

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.

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijheid

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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.

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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register

bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. 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 bij de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5. DE SYNDICUS

Artikel 37. Algemene opdracht

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

Artikel 38. Benoeming

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering. Indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij

geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

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 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

- a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren.
- b) de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.
- c) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen.
- d) waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan.
- e) 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.
- f) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen.
- g) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus 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.
- h) namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel.
- i) de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te

passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.

j) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel.

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

l) 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.

m) 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.

n) 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.

o.) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.

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

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

r) 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 toezichthoudende 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.

s) 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.

t) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een

vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

u) 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.

v) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid

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

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

Artikel 41. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 42. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de afspraken terzake van de algemene vergadering.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

niet van toepassing in dit gebouw

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

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

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

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde, aan deze akte gehecht van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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.

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

HOOFDSTUK III. DIVERSE BEPALINGENKeuze van woonplaats

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

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

Kosten van deze akte

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars of eigenaars van de voormelde privatieven a rato van €750,00 (excl. BTW) per appartement/kantoorruimte en €175,00 (excl. BTW) per staanplaats.

Burgerlijke stand

De ondergetekende notaris bevestigt de eensluidendheid met de wettelijk voorgeschreven stukken van de identiteitsgegevens van de comparanten en de overeenstemming van hun naam, voornamen en woonplaats met de vermelding op hun identiteitskaarten, nadat die aan hen werden vertoond.

Om te voldoen de hypotheekwet bevestigt de ondergetekende notaris de juistheid van de verschijning en de vertegenwoordiging van de verschijnende vennootschappen de hand van de door de wet vereiste stukken.

Slotbepalingen

Partijen erkennen dat de ondergetekende notaris hen volledig heeft ingelicht over alle rechten, plichten en lasten die voor hen uit de in deze akte vervatte rechtshandelingen voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad hebben verstrekt.

Zij verklaren tevens dat volgens hen er zich geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

Recht op geschriften.

De ondergetekende notaris Joost Eeman bevestigt dat hij een bedrag van vijftig euro (50,00 EUR) heeft geïnd voor recht op geschriften.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Gent in het kantoor van ondergetekende notaris Joost Eeman.

En na integrale voorlezing van deze akte en toelichting gegeven door de notaris, hebben de comparanten, handelend qualitate qua, deze akte ondertekend met ons notaris.

VOOR REGISTRATIE

Geregistreerd te Gent 2, de 23 december 2013, boek 249, blad 51, vak 15, zeventien rollen, twee verz. Ontvangen: vijftig euro (€ 50,00) De Eerstaanwezend Inspecteur, s. Haegeman.

Bijlage x 5: Geregistreerd te Gent 2, de 23 december 2013, boek 6/54, blad 14, vak 12, achttien rollen, geen verz. Ontvangen: vijftig euro (€ 50,00) De Eerstaanwezend Inspecteur, S. Haegeman.