

EC/LVO

STATUTEN VAN HET GEBOUW: "RESIDENTIE CASTELLO"

In het jaar tweeduizend en vier.

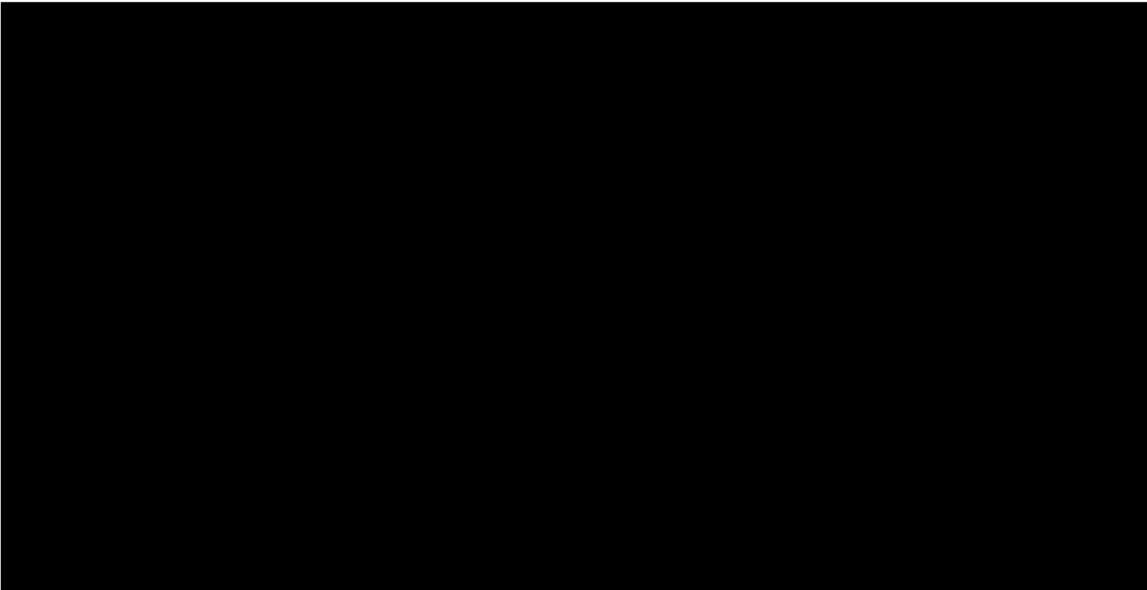
De vijftwintigste maart.

Voor Erik CELIS, geassocieerd notaris te Antwerpen.

ZIJN GEKOMEN:



Handelend overeenkomstig artikel 22 van de statuten.
Hierna ook genoemd "grondeigenaar".



Handelend overeenkomstig artikel 22 van de statuten.
Hierna ook genoemd "bouwheer".

Welke beide partijen samen hierna ook conventioneel genoemd worden "de comparant".

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

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

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaart dat al de identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één partij dit op prijs stelt, alsook indien minstens één partij meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meege-deeld.

Hierop verklaren al de partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke comparant mij, notaris, verzocht heeft akte te verlijden van hetgeen volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van nage-melde onroerende goederen:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM (het onroerend geheel)

TIELT - derde afdeling

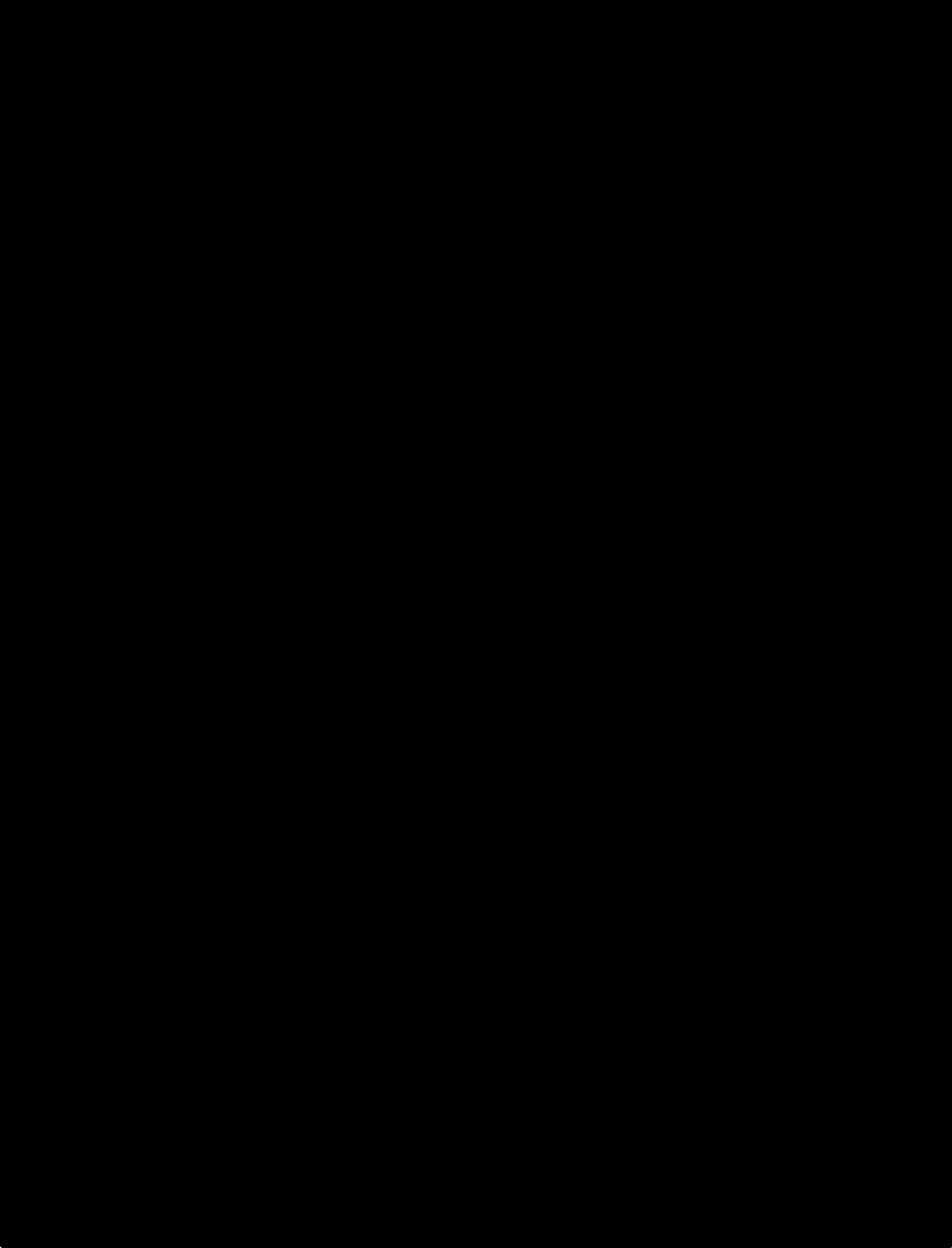
1. a) Een woon- en handelshuis op en met medegaande grond, gelegen te TIELT, Kasteelstraat 4, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie I, nummer 595/P, met een oppervlakte van zevenentachtig vierkante meter.

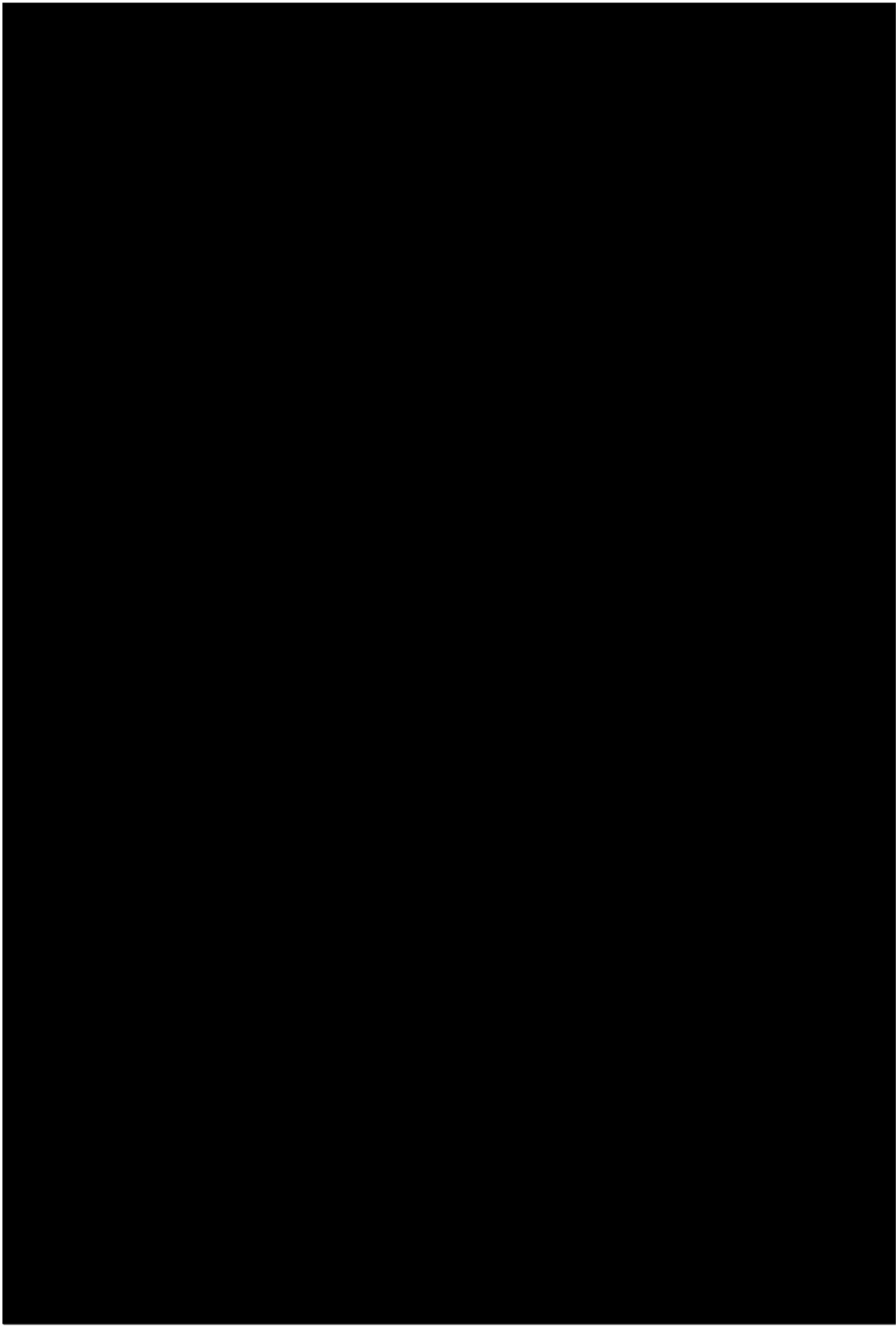
1. b) Een perceel grond gelegen te TIELT, aan de Kasteelstraat en palende aan voorbeschreven goed sub 1.a), volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie I, nummer 597/M, met een oppervlakte van honderd veertien vierkante meter.

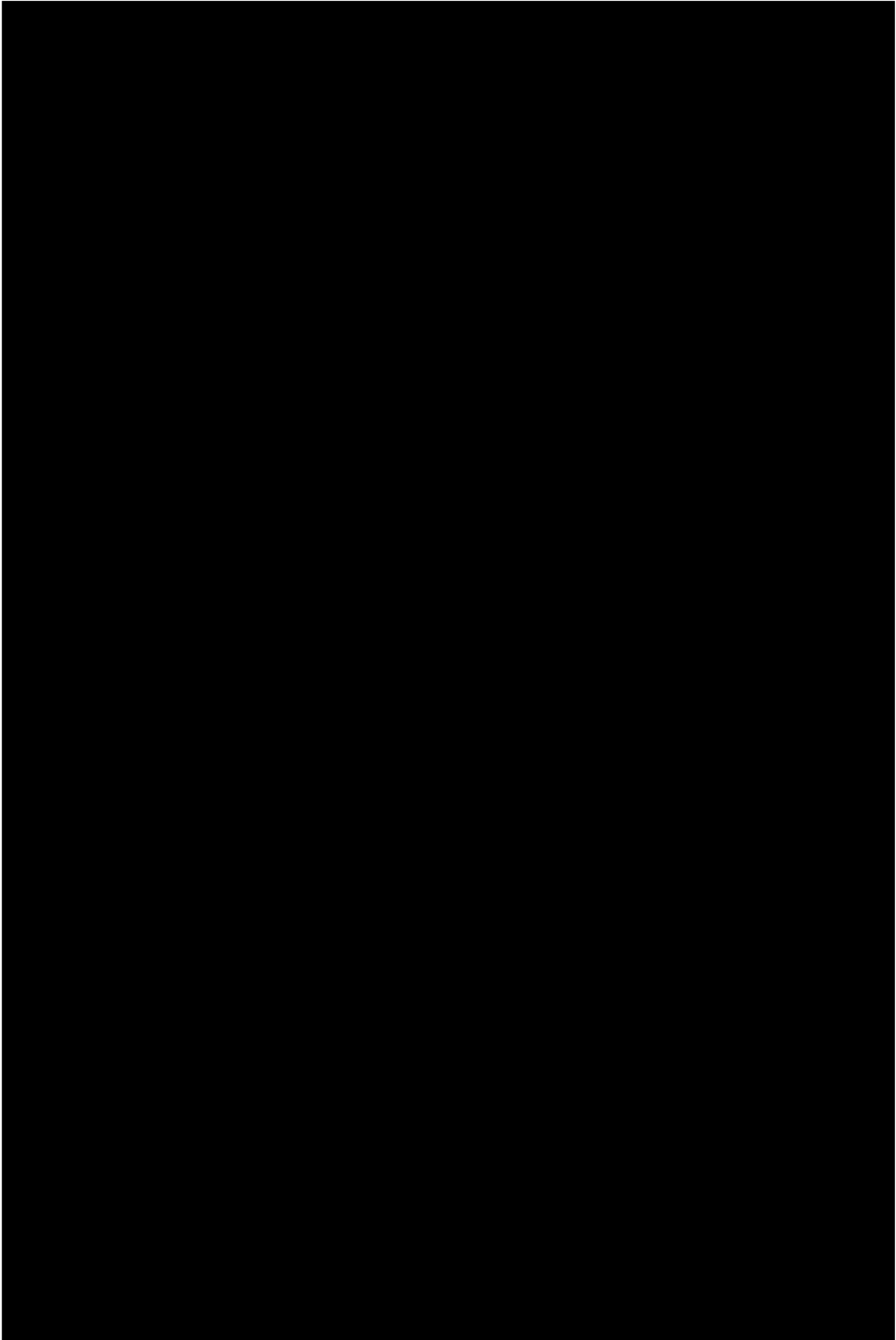
2. Een perceel bouwgrond gelegen te TIELT, op de hoek Stationstraat en de Kasteelstraat, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie I, nummer 489/H/3, voor een oppervlakte van honderd achtenvijftig vierkante meter.

3. Een perceel grond gelegen te TIELT, aan de Stationstraat, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie I, nummer 489/C/3, met een oppervlakte van honderd en drie vierkante meter.

BEWIJS VAN EIGENDOM







Bodemsaneringdecreet

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

In een brief van de Stad Tielt dagtekenend van drie november tweeduizend en drie, wordt bevestigd dat geen vergunning of melding bekend is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd is of werd op de betrokken grond.

2. De grondeigenaar en de bouwheer verklaren in het bezit te zijn van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op drie november tweeduizend en drie, in overeenstemming met artikel 36 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de bouwheer, de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een sane-

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

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

De minuuthoudende geassocieerd notaris wijst vooreerst op artikel 99 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, dat luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

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

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

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

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

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

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

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

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

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

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

De minuuthoudende geassocieerd notaris verklaart dat de Stad Tielt nog niet over een plannenregister of vergunningenregister beschikt.

De minuuthoudende geassocieerd notaris meldt, zoals bepaald in artikel 137 van voormeld decreet en op basis van de inlichtingen hem verstrekt door de Stad Tielt in een brief de dato drie november tweeduizend en drie, dat het eigendom volgens het gewestplan Roeselare-Tielt de dato zeventien december negentienhonderd negenenzeventig gelegen is in "woongebied".

De comparant verklaart verder dat voor de constructies en de actuele bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat er tot op heden met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie.

II. RECHTSHANDELINGEN

A. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De grondeigenaar verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de bouwheer en verzaakt dus aan het recht van natrekking hem toekomende ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de gebouwen die de bouwheer zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze vestiging van het recht van opstal wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

a) de eigenaars van de grond geven toelating aan de bouwheer om op voorbeschreven grond een gebouw op te richten dat zal onderworpen zijn aan het stelsel van de mede-eigendom.

b) het gebouw zal opgericht worden onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit kan verontrust of aangesproken worden.

c) alle taksen en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste van de bouwheer zijn.

d) dit recht van opstal wordt toegestaan voor de wettelijke maximale periode te rekenen vanaf heden.

B. STATUTEN VAN HET OP TE RICHTEN GEBOUW

Na deze uiteenzetting, verklaart de comparant, de eerste in hoedanigheid van grondeigenaar en de tweede als bouwheer, dat hij, met het oog op de mogelijke afzonderlijke vervreemding van de privatieve kavels, betreffende de grond met de erop te richten gebouwen, als volgt de statuten van het gebouw, bestaande uit enerzijds de basisakte en anderzijds het reglement van mede-eigendom, wenst op te stellen.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een

gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door 577 bis en de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

III. BASISAKTE - STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

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

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

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De bepalingen van deze statuten van het gebouw (strictu sensu) zullen eventueel gelden als afwijkingen of aanvullingen van het reglement van mede-eigendom dat hierna wordt opgenomen; de bepalingen in de statuten van het gebouw hebben in ieder geval voorrang op deze in het reglement.

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden 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.

PLANNEN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het hieraan gehechte stel van drie plannen, opgemaakt door architect Hendrik Van Biervliet, te Nieuwpoort.

De comparant verklaart dat deze plannen conform zijn met de stedenbouwkundige vergunning.

De eventuele aanduidingen "voor" en "achter" en "links" en "rechts" dienen begrepen te worden als gezien vanuit de straat.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Betreffende het gebouw werd stedenbouwkundige vergunning bekomen op vier februari tweeduizend en vier, uitgaande van het College van Burgemeester en Schepenen van Tielt.

Een kopie van de stedenbouwkundige vergunning met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, wordt hieraan gehecht en de comparant verplicht er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraan gehechte plannen, met inachtneming van de stedenbouwkundig opgelegde voorwaarden en het lastenboek.

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Voor zoveel als nodig wordt hier verwezen naar de in de oorsprong van eigendom vermelde akte verkoop door de consoorten De Vyldere verleden voor notaris Marc De Muelenaere, destijds te Tielt op vijf juni negentienhonderd vierenzestig, die letterlijk volgende erfdienstbaarheid bevat:

"Het is de kopers tevens verboden in de noordwestelijke gevelmuur van hun op te richten woonhuis, één of meerdere vensters te steken, uitgevende op de aanpalende eigendom van de verkopers".

De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn, onder meer wegens afbraak en heropbouw van de gebouwen.

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

re overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

3. De comparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid en onvergeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder der te vormen privaatieve kavels te vestigen: de doorgang van alle leidingen, kanalisaties, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en naastliggende lokalen.

VERDELING VAN HET GEBOUW

Het gebouw, op en met grond, wordt verdeeld in tien appartementen, één commerciële kavel, tien bergingen, tien autostaanplaatsen, dus in totaal in éénendertig privaatieve kavels.

Deze wilsuiting brengt vanaf dit ogenblik de privaatieve kavels met eraan verbonden gemeenschappelijke delen tot stand, welke totaal van elkaar onderscheiden goederen uitmaken en welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsoverdracht.

Elk van deze privaatieve kavels omvat:

a) de privaatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de privaatieve kavels.

b) delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, beschreven onder de beschrijving van het gebouw.

Elke kavel is samengesteld uit privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn, en gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldeheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie en die tevens hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van de mede-eigenaars.

De vervreemding van een privaatieve kavel of lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaatief gedeelte én van de aandelen in de gemene delen die daarbij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaatief deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het privaatieve deel én de gemene delen die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

De gemene delen bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid.

BESCHRIJVING VAN DE GEMENE DELEN EN OPSOMMING VAN DE PRIVAATIEVE DELEN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het voormelde en hieraan gehechte stel van plannen.

Behoudens de hierna meer expliciet vermelde delen, behoren volgende zaken tot de gemene delen, als daar zijn onder meer: de grond voor zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privaatieve tuin staan, de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de dragende terrasconstructies, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen met inbegrip van de waterdichtingslaag van de terrassen, de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel, indien deze leidingen uitsluitend tot privaatief gebruik van deze kavel dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur, de portalen, voorhallen en traphallen, de trappen naar de kelders en de privaatieve kavels, de plaats voor de tellers, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel, deuropener en videofoon (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, gebeurlijke gemeenschappelijke berguimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn:

De kelderverdieping minus één (-1) omvat:

- als privaatieve kavels: Tien autostaanplaatsen (S1 tot en met S10) en tien bergingen (B1 tot en met B10).

- als gemene delen of ruimten: traphal met trappen, liftkoker, sas, ruimte voor huisvuil, manoeuvreerruimte voor auto's, doorgang naar bergingen en fietsenstalling, fietsenstalling, sas naar bergingen, gang tussen bergingen, en helling.

Het gelijkvloers omvat:

- als privaatieve kavels: één appartement links genummerd 1 en één handelsruimte rechts.

- als gemene delen of ruimten: Inrij naar de ondergrondse parking, inkom voor appartementen, gang, traphal met trappen en liftschacht.

De eerste verdieping omvat:

- als privatieve kavels: drie appartementen, genummerd van links naar rechts 2, 3 en 4.

- als gemene delen of ruimten: traphal met trappen, liftkoker en overloop.

De tweede verdieping omvat:

- als privatieve kavels: drie appartementen, genummerd van links naar rechts 5, 6 en 7.

- als gemene delen of ruimten: traphal met trappen, liftkoker en overloop.

De derde verdieping omvat:

- als privatieve kavels: drie duplexappartementen, genummerd van links naar rechts 8, 9 en 10.

- als gemene delen of ruimten: traphal met trappen, liftkoker en overloop.

De vierde of dakverdieping omvat:

- als privatieve kavels: geen afzonderlijke kavels; wel bevindt er zich het duplexniveau van de drie duplexappartementen, genummerd 8, 9 en 10.

- als gemene delen of ruimten: geen.

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

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen waaruit hij is samengesteld, en dus met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding der binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphals, de keukeninrichting, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukadoorwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel.

Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privatief, zoals: balkon- en terrasrelingen, hun vloeren en bekledingen die zich bevinden boven de waterdichtingslaag, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten en aan de privatieve kavels verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavels, zoals beschreven in de nagemelde beschrijving van de privatieve kavels.

Voor de overzichtelijkheid wordt hierna een tabel opgenomen met de verdeling van de gemene delen; de tekst preva-
leert in elk geval de tabel.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemene delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectieve toekomstige waarde, met inachtnaeme van volgende uitzonderingen:

a) een definitieve rechterlijke beslissing die de verdeling wijzigt;

b) nadien aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS MET DE ERAAN VERBONDEN AANDELEN IN DE GEMENE DELEN

Kelderverdieping minus één:

- De autostaanplaatsen, genummerd van S1 tot en met S10, die elk omvatten:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats binnen de lijnen.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- De bergingen, genummerd van B1 tot en met B10, die elk omvatten:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte met de deur.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Gelijkvloers

- De handelsruimte, die omvat:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke vrij in te delen handelsruimte.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement nummer 1, dat omvat:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk inkomhal, uitsparing voor vestiaire, WC, living, keuken, berging, nachtgang, twee slaapkamers, badkamer en het privaat en exclusief genotsrecht van de tuin.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Eerste verdieping

- Het appartement nummer 2, dat omvat:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk inkomhal,

uitsparing voor vestiaire, WC, living met terrassen, keuken, berging, nachtgang, twee slaapkamers en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tachtig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement nummer 3, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk inkomhal, berging, WC, living met terras, keuken, nachtgang, twee slaapkamers en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeenzeventig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement nummer 4, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk inkomhal, uitsparing voor vestiaire, WC, living met terrassen, keuken, berging, nachtgang, twee slaapkamers en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientachtig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Tweede verdieping

- Het appartement nummer 5, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk inkomhal, uitsparing voor vestiaire, WC, living met terrassen, keuken, berging, nachtgang, twee slaapkamers en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tachtig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement nummer 6, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk inkomhal, berging, WC, living met terras, keuken, nachtgang, twee slaapkamers en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeenzeventig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- Het appartement nummer 7, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk inkomhal, uitsparing voor vestiaire, WC, living met terrassen, keuken, berging, nachtgang, twee slaapkamers en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientachtig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Derde verdieping

- Het duplexappartement nummer 8, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk:

- op de derde verdieping: inkomhal, uitsparing voor vestiaire, berging, living met terrassen, keuken, binnentrap naar zolder, nachtgang, twee slaapkamers en badkamer.

- Op de vierde of dakverdieping: vrij in te delen zolderruimte.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdentwaalf/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- Het duplexappartement nummer 9, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk:

- op de derde verdieping: inkomhal, berging, WC, uitsparing voor vestiaire, binnentrap naar zolder, living met terras en keuken.

- Op de vierde of dakverdieping: overloop, twee slaapkamers en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierennegentig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

- Het duplexappartement nummer 10, dat omvat:

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: al de ruimten die samen het appartement uitmaken, namelijk:

- op de derde verdieping: inkomhal, uitsparing voor vestiaire, WC, living met terrassen, keuken, binnentrap naar zolder, nachtgang, berging, twee slaapkamers en badkamer.

- Op de vierde of dakverdieping: vrij in te delen zolderruimte.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijftien/duizendsten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Vierde verdieping

Op deze verdieping bevinden zich geen afzonderlijke kavels; enkel de duplexniveaus van de appartementen op de derde verdieping, als voormeld.

TABEL DER GEMENE DELEN

NR.	KAVEL	NUMMER	1.000sten
1.	Handelsruimte	-	60
2.	Appartement	1	85
3.	Appartement	2	80
4.	Appartement	3	72
5.	Appartement	4	85
6.	Appartement	5	80
7.	Appartement	6	72
8.	Appartement	7	85
9.	Appartement	8	112
10.	Appartement	9	94

11.	Appartement	10	115
12.	Parking	1 tem 10	5 (samen 50)
13.	Berging	1 tem 10	1 (samen 10)
TOTAAL:			1.000/1.000sten

IV. WIJZIGINGEN: VOORBEHOUD EN VOLMACHT

1. De comparant behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerkzaamheden aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen:

1.1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen; hieronder wordt ook verstaan een akte te tekenen houdende afstand van een deel van de grond aan de stad of aan de gewest, om in te lijven bij het openbaar domein.

1.2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen.

1.3. om het gebruik van de gemene delen te verbeteren.

1.4. om de hierna vermelde wijzigingen sub 2. en 3. te verwezenlijken.

2. Het is altijd toegelaten, binnen de grenzen van de wet, zowel aan de comparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw:

2.1. om twee of meer kavels in het gebouw, zowel naast elkaar gelegen als boven en onder elkaar gelegen, tot één enkele kavel te verenigen.

In deze gevallen zullen de quotiteiten in de gemene delen toegekend aan de verenigde kavels opgeteld worden.

2.2. om de binnenverdeling van de kavels te wijzigen.

2.3. om een kavel te herverdelen in twee of meer kavels.

3. De comparant houdt zich bovendien het recht voor om:

3.1. niet verkochte kavels te voegen bij andere kavels of delen ervan in de gemene delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemene delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik ervan, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen.

De comparant kan om het even wat betreffende één of meerdere privaatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en aan de desiderata van de kopers.

3.2. de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen, zonder dat

hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.

3.3. privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene ruimten, indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig gebruikt worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.

Verder zal de comparant privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten mogen toekennen aan om het even wie betreffende een deel of het geheel van het dak.

Tevens houdt de comparant zich het recht voor om in eigen naam en in naam van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit gebouw als in voordeel van omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemene en/of privatieve delen in het gebouw. Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de comparant, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

3.4. de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de basisakte of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

3.5. na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijk opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

4. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

De comparant behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Alhoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen, behoudt de comparant zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hem toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.

De comparant zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van het gebouw beïnvloeden.

5. Al deze constructieve wijzigingen zoals voorzien hiervoor zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect aangenomen.

men door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is en na dien uitsluitend door een architect aanvaard door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemene delen, hetzij aan de priva'tieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

6. De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

7. Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte dan het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

VOLMACHT

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende statuten van het gebouw nodig is, ingevolge de verandering van constructies of plans of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de comparant kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de priva'tieve delen van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de comparant, kunnende alleen handelen, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het gebouw op te stellen en de ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan deze statuten van het gebouw - conform voorgaande -, constructies, plans, in-delingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erf-dienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met eventuele andere eigendommen, alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat, met belofte van bekrachtiging.

Deze volmachten, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de comparant verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde

teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het gebouw op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat:

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de comparant de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven; bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverwrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijgers.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

Telkens er in dit hoofdstuk sprake is van "comparant" of telkens er bepaalde rechten worden voorbehouden of machten worden gegeven in de akte aan de "comparant", dient dit gelezen te worden als elk der beide verschijnende partijen, met recht om ieder afzonderlijk op te treden, zonder enige beperking.

VOORBEHOUD VERGOEDING SCHEIDINGSMUREN

De comparant behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen voor, desgevallend in de toekomst te betalen door dezen die op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

Comparant heeft bijgevolg alleen het recht over te gaan tot de uitmeting, de schattingen en de prijsbepalingen van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting over te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de comparant noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen, tenzij voor het aandeel waarvoor hij op het ogenblik van het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw nog eigenaar zou zijn. Daartoe zullen de toekomstige kopers en hun rechtsopvolgers, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparant, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste stukken te tekenen.

V. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars

worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

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

ARTIKEL 2: TEGENSTELBAARHEID

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

ARTIKEL 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeltheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw 'Residentie Castello' te Tielt, Stationstraat 1" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in de kavel van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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

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

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

ARTIKEL 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEEL-

TEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

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

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

ARTIKEL 5: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemene delen, zoals bijvoorbeeld de inkomsten, de gangen, de trappen en doorgangen moeten ten allen tijde vrij en toegankelijk blijven.

Zo is het verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of privaatieve voorwerpen te plaatsen.

Er mag in doorgangen noch in enige hall huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, opschudden van linnen, het schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Alle verhuizingen dienen te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphall en de lift.

Het genot en gebruik van sommige gemeenschappelijke gedeelten is exclusief verbonden aan bepaalde privaatieve kavels. Deze kavels zullen dan ook uitsluitend instaan voor alle eraan verbonden kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan, zoals elders meer uitvoering wordt omschreven. Het gaat om volgende zaken: de tuin, waarvan het genot en gebruik privaatief en exclusief verbonden is aan de appartement nummer 1 en een ruimte in de kelder naast autostaanplaats S5, waarvan S5 het exclusieve en privaatieve genot en gebruik heeft.

ARTIKEL 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

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

Het is aan de eigenaars verboden hun kavel(s) in kleinere delen te verkopen, behoudens aan een mede-eigenaar in het gebouw.

Verhuring van afzonderlijke kamers is, behoudens voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering, uitdrukkelijk verboden.

ARTIKEL 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goedgevonden maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Het is altijd toegelaten, zowel aan de comparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw om twee of meer aaneen palende kavels in het gebouw te verenigen, teneinde een grote kavel of een duplexkavel te vormen, eventueel door een private binnentrap verbonden zijnde.

In deze gevallen zullen de aandelen in de gemene delen toegekend aan de verenigde kavels, opgeteld worden.

Het is toegelaten om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde enige kavel in het gebouw te verbinden met aanpalende huizen of kavels, op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

ARTIKEL 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangseuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuninggen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt éénvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclamen, provisiekasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Er mogen aan de ramen in de gevels geen opbouwrolluiken worden aangebracht.

Het is evenwel wel toegelaten zonnetenten aan te brengen aan de ramen, die evenwel allen van eenzelfde type en kleur moeten zijn vast te stellen door comparant, zolang hij het beheer zal uitoefenen en nadien door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

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

ARTIKEL 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

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

ARTIKEL 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden en/of antennes mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

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

ARTIKEL 11: BESTEMMING VAN PRIVATIEVE DELEN

Er mag in het gebouw geen enkele vorm van groot- of kleinhandel uitgeoefend worden, ter uitzondering voor de commerciële kavel op het gelijkvloers.

De commerciële kavel mag aangewend worden voor handel, kantoren en diensten die niet storend en niet hinderend zijn voor de woonomgeving en de mede-bewoners in het gebouw, met uitsluiting van iedere vorm van horeca en van alle activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aan-

tasten of negatief kunnen beïnvloeden. Zo zijn uitdrukkelijk bedoeld als verboden: viswinkel, beenhouwer, kruidenier, drogisterij, café, restaurant, traiteur, en alle activiteiten die bij wijze van vergelijking in voorgaande opsomming thuishoren.

De commerciële kavel mag ook aangewend worden als appartement.

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met verrichtingen van intellectuele aard ten voordele van derden gepresteerd door personen die meestal aan tuchtrechterlijke instanties onderworpen zijn, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover zulks verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun privaatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1 van het bodemsaneringsdecreet.

Enkel comparant kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

ARTIKEL 12: VUILSCHUIVEN

Er zijn geen vuilschuiven voorzien.

ARTIKEL 13: DIEREN

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedogen, kleine gebruikelijke huisdieren te herbergen.

Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering, maar ook de syndicus, de toelating intrekken.

ARTIKEL 14: RUST

Mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen zoals "goede huisvader".

Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen.

Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.-ontvangers niet te storen.

Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen, is verboden.

De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in het huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of minstens er naar te verwijzen.

ARTIKEL 15: PUBLICITEIT

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw, tenzij voor de commerciële kavels, die zelfs een lichtreclame mogen aanbrengen tot onder het raam van de verdieping erboven, mits deze reclame geschiedt zonder flitsend licht en ook niet lichtdoorlatend is in de richting van de verdieping erboven of eronder.

In elk geval dient de plaatsing en de aard van deze lichtreclame de toelating te verkrijgen van de comparant of, wanneer deze geen mede-eigenaar meer zou zijn, van de algemene vergadering der mede-eigenaars; zulk een toelating kan nadien niet ingetrokken worden.

De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels (behoudens de commerciële kavels), op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf.

Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Tot de oplevering van alle privatieve delen mogen er slechts verhurings- en/of verkoopsaffiches aangebracht worden door het verkoopsbureau aangesteld door de comparant.

Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping.

De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering.

Enkel de comparant kan aan deze voorschriften betreffende de publiciteit een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

ARTIKEL 16: BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de gebruiker en eventueel het nummer van verdieping en/of appartement.

ARTIKEL 17: DAKEN

Niemand mag van de daken, in zoverre het geen dakterrassen betreft, gebruik maken zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens mits schriftelijke toestemming van de comparant,

zolang hij mede-eigenaar is, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering.

ARTIKEL 18: AUTOSTAANPLAATSEN

a) De autostaanplaatsen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehoren aan personen al dan niet eigenaars van een kavel in het appartementen-complex.

b) Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te hinderen, zo zal ieder van hen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats.

Geen enkel voorwerp dat de aanpalende eigenaars zou hinderen mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden.

De toegankelijkheid om de autostaanplaatsen te bereiken zonder te manoeuvreren wordt niet gewaarborgd.

c) Het is ten strengste verboden:

- kinderen in de garagelokalen te laten spelen.
- met fietsen, moto's enzovoorts rond te rijden.
- in de garages te roken, of er lucifers, of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken.
- er benzine, olie of andere ontvlambare producten te stapelen.
- gebruik te maken van geluidmakende verwittigingstoestellen.
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren.

d) het is elke eigenaar van een open autostaanplaats toegelaten om deze op eigen kosten om te vormen tot een gesloten autobox, mits hij voorafgaandelijk en schriftelijk het akkoord bekomt van de eigenaars van de aanpalende open staanplaatsen, als er zijn.

ARTIKEL 19: BERGINGEN

De privaatieve bergingen gelegen in de kelderverdiepingen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen daarentegen enkel toebehoren aan eigenaars van een andere kavel in het gebouw.

ARTIKEL 20: TERRASSEN

a) De terrassen horen tot het privaatief gebruik van de appartementen waaraan ze verbonden zijn.

b) Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekking op de terrassen is lastens de privaatieve kavel waarbij deze hoort terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding met het aandeel in de gemene delen die elke privaatieve kavel van het ganse complex in het gebouw bezit.

Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

- het waterdichthouden van de onderliggende daken en constructies en eventuele kosten hieromtrent ten laste zijn van alle particuliere kavels van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

- de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de waterdichthoudende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.

- indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dient dit systeem ten alle tijde gehandhaafd en is vaste betegeling op bedding verboden.

c) Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn; dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair; evenmin mag er wasgoed worden uitgehangen.

ARTIKEL 21: CENTRALE VERWARMING

Er is in elke bovengrondse particuliere kavel in het gebouw een individuele centrale verwarminginstallatie voorzien.

ARTIKEL 22: TUIN

Aan bepaalde kavels kan het particulier gebruik van (een deel van) de tuin toebedeeld worden, doch dit steeds op last van onderhoud op eigen uitsluitende kosten, en mits uitdrukkelijk beding:

a. dat zij enkel mogen aangewend worden als siertuin en niet als moestuin.

b. dat er geen planten met sterke wortelvorming, zoals bomen, klimop en struiken, mogen worden geplant boven of vlak naast constructies van het gebouw of het garagecomplex.

ARTIKEL 23: LIFT

Er is in het gebouw een lift voorzien dewelke deel uitmaakt van de gemene delen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing en verbruik van de liftinstallatie zullen gedragen en betaald worden door al de particuliere kavels van het complex en dit in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitzondering van de kavels op het gelijkvloers.

Door de comparant kan met de firma die de liftinstallaties geplaatst heeft, een onderhoudscontract worden afgesloten met een (minimale) duurtijd van één jaar; de respectievelijke kopers zullen qualitate qua dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de comparant gesubrogeerd worden en zullen dit contract naleven.

Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid van overgang gevestigd over het dak lastens de gemeen-

schap van eigenaars en specifiek lastens de gebruiker van het dakterras, teneinde de machine van de lift te bereiken, zowel met leidingen en kabels, als voor onderhoud, herstelling en vernieuwing.

ARTIKEL 24: CONCIERGE: niet van toepassing

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

ARTIKEL 25: ORGANEN

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

ARTIKEL 26: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

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

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

ARTIKEL 27: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de laatste vrijdag van de maand mei om

negentien uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisijs voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

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

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Voor zover reeds een syndicus benoemd is, dient deze hieromtrent bij aangetekend schrijven verzocht te worden. In dit geval is de syndicus gehouden om de algemene vergadering bijeen te roepen binnen de twee maanden bij aangetekende brief, bij afgifte van de uitnodiging mits handtekening met datering op een naamlijst, bij e-mail of bij fax.

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

ARTIKEL 28: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief, bij afgifte van de uitnodiging mits handtekening met datering op een naamlijst, bij e-mail of bij fax.

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

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

ARTIKEL 29: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

Indien er een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de agenda van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven

ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

De algemene vergadering kan enkel rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn vermeld. Over punten die niet in de agenda zijn begrepen kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn mits daartoe met éénparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 30: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 31: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, een voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal quotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

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

De voorzitter wijst ambtshalve een stemopnemer aan, die geen lid van de algemene vergadering hoeft te zijn.

ARTIKEL 32: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt voor de aanvang der vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt door de voorzitter en de secretaris.

Hierin worden de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars vermeld, alsook het aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van ieder van hen. Deze aanwezigheidslijst is ondertekend door ieder van de aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdrager en wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 33: STEMKRACHT

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

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

ARTIKEL 34: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, tenzij wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid van stemmen vereist wordt door dit statuut, door het reglement van orde of door wettelijke bepalingen.

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

Wanneer volstrekte meerderheid (meer dan de helft) of gekwalificeerde meerderheid (drie/vierden of vier/vijfden) vereist is, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars; dus de blanco stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

Drievierde van de stemmen is vereist voor:

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

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

c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier/vijfden van de stemmen is vereist voor:

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

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

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

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

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;

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

ARTIKEL 34 BIS: VERDAGING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De voorzitter heeft het recht voor of tijdens de zitting, elke algemene vergadering één enkele maal drie weken uit te stellen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Dergelijke verdaging maakt een einde aan de beraadslaging en doet alle genomen besluiten vervallen.

Alle mede-eigenaars, ook zij die aan de eerste algemene vergadering niet persoonlijk of door een gevolmachtigde hebben deelgenomen, worden tot de volgende vergadering opgeroepen in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping.

Op de tweede vergadering wordt de agenda van de eerste algemene vergadering geheel afgehandeld.

ARTIKEL 35: REGISTER

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

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

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

ARTIKEL 36: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De comparant duidt op het ogenblik van de eerste verkoop de eerste syndicus aan. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de comparant en desnoods tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

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

De syndicus zal zijn mandaat aanvaarden bij de ondertekening van een bijzondere overeenkomst.

Aanstelling syndicus

De syndicus moet een mede-eigenaar zijn, dan wel een in het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ingeschreven beroepssyndicus zijn.

Tot op de eerste algemene vergadering, die, behoudens vroegere bijeenroeping, zal plaatsvinden na de allerlaatste verkoop van enige privatieve kavel in het gebouw door huidige comparante aan derden, zal de comparant zelf alle taken van de syndicus uitoefenen en is hij als zodanig aangesteld.

De comparant zal ten allen tijde eenzijdig aan het beheer kunnen verzaken.

Aan de syndicus kan een vaste bezoldiging worden toegekend, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, waarvan het bedrag door de algemeen vergadering elk jaar wordt vastgesteld overeenkomstig de tarificatie van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Na het verstrijken van deze periode zal het syndicumschap waargenomen worden door een hiertoe door de algemene vergadering benoemd persoon of rechtspersoon, overeenkomstig hetgeen hieromtrent bepaald is in het onroerend staatsrecht en de wet.

ARTIKEL 37: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

ARTIKEL 38: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft naast de wettelijke en conventionele opdrachten, onder meer tot statutaire opdrachten:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen, wanneer de mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de agenda en het proces-verbaal van de beraadslagingen op te stellen alsook de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken te suggereren;

6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekening aan de algemene vergadering voor. Een maand voor de algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mee te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen. De syndicus legt jaarlijks aan iedere mede-eigenaar hun persoonlijke afrekening voor;

7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; hij dient te handelen volgens de instructies

van de algemene vergadering en verbindt aldus de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten voor onder meer de levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties; de instructies van de algemene vergadering zijn interne stukken en dienen onder geen enkel beding aan om het even wie te worden voorgelegd bij een optreden van de syndicus; hij treedt op als orgaan van de vereniging en bewijst zijn aanstelling voldoende op voorlegging van een uittreksel uit de akte van aanstelling en kan dus zonder om het even welke verrechtvaardigingsstukken voor te leggen optreden, zowel in, als buiten rechte.

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 54;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

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

- de door de overdrager verschuldigde achterstallende zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.

- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.

- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een

zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

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

Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elke nieuwe beslissing van de algemene vergadering, binnen de twee weken na de afsluiting van de algemene vergadering.

12° het negotiëren aangaan en ondertekenen van alle verzekeringspolissen met betrekking tot het gebouw en waarvan hierna sprake.

13° het reglement van orde binnen een maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neer te leggen en zonder verwijl bij te werken telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

14° de andere mede-eigenaars onverwijld in te lichten, nadat hij van een mede-eigenaar vernomen heeft, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

15° aangesteld personeel aan te werven. De syndicus wordt belast met de leiding en het toezicht op hun werk, de verzorging van de nodige administratie en het naleven van de wettelijke voorschriften terzake.

16° de algemene vergadering te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, om een veiligheidscoördinator aan te stellen ingevolge uit te voeren werken op tijdelijke of mobiele werkplaatsen. De syndicus wordt gelast met de aanwerving van een veiligheidscoördinator.

17° de verschillende documenten van de mede-eigendom te bewaren en op te volgen. Dit geldt onder meer voor het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde, het reglement voor de huisbewaarder, het reglement van de lift, de plannen van het gebouw, de bekomen vergunningen, het veiligheids- en gezondheidsplan alsook het postinterventiedossier van het bouwwerken de afgesloten contracten, facturen, keuringsattesten, briefwisseling, enzovoort.

18° een dossier aan te leggen betreffende iedere privaatieve kavel, met de identiteit van de eigenaar, zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van het goed (zelf bewoond of verhuurd).

ARTIKEL 39: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering

of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

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

ARTIKEL 40: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

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

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

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. In voorkomend geval, wijst de algemene vergadering de nieuwe syndicus op zijn plicht om de derden met wie de vorige syndicus lopende contracten namens de vereniging van mede-eigendom gesloten heeft, op de hoogte te brengen van diens ontslag. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

Het mandaat van de syndicus eindigt:

- a) na het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- b) ingevolge het ontslag door de algemene vergadering;
- c) ingevolge het ontslag door de syndicus;
- d) ingevolge het overlijden, de onbekwaamverklaring en het kennelijk onvermogen van de syndicus of, in voorkomend geval wanneer de syndicus een rechtspersoon is, de ontbinding of het faillissement van de rechtspersoon;
- f) ingevolge de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN
ARTIKEL 41: VERDELING LASTEN

1. Het aandeel in de kosten en uitgaven voor de gemene delen, dat ten laste is van elke mede-eigenaar, is vastgesteld in verhouding van het aantal aandelen in mede-eigendom verbonden aan de privatieve kavels, waarvan deze mede-eigenaar eigenaar is, behoudens andersluidende schikkingen bedongen in deze akte of na beslissing genomen door de algemene vergadering of na definitieve rechterlijke beslissing die dit wijzigt.

Het aandeel van de diverse kavels met betrekking tot de kosten werd berekend op basis van een combinatie van enerzijds de waarde van de betrokken kavels en anderzijds het respectievelijk gebruik en nut dat de diverse kavels hebben of kunnen hebben van de betrokken gemene delen.

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in principe alle lasten van de mede-eigendom, worden gedragen door alle mede-eigenaars, in evenredigheid met hun aandelen in de mede-eigendom en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede-eigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen aldus bepaald in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemene delen.

Deze kosten zijn onder meer: de kosten van elektriciteit en water voor de gemene delen; de kosten van onderhoud van eventueel gemeen meubilair; de kosten van verwarming der gemene delen; de kosten van de verschillende behoeften nodig voor het gemeen verbruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw; eventuele vergoeding en de bureelkosten van de syndicus en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

De mede-eigenaar die de gemene lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

2. Afwijkingen

a) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der personenliftinstallatie, de traphall en trappen, zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitsluiting van de gelijkvloerse kavels (handelsruimte en appartement nummer 1), die hierin niet moeten bijdragen.

b) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der inkomdeur, inkomhall voor de appartementen, de brandladders, de eventuele videfooninrichting, belinrichting, deurluidsprekers, minuterieapparatuur, het tableau in de inkom met de namen der gebruikers

van de appartementen, zullen gedragen en betaald worden door alle appartementen in het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, en dus met uitsluiting van de kavels op het gelijkvloers en in de kelder, die hierin niet moeten bijdragen.

c) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der inrijpoort, de ventilatie, de manoeuvreerruimte en verder alle andere zaken die dienen voor alle autostaanplaatsen, zullen gedragen en betaald worden door alle autostaanplaatsen, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitsluiting van alle andere kavels in het gebouw, die hierin niet moeten bijdragen.

d) Zolang de inkohiering in het kadaster niet is geschied van één of andere privatieve kavel in voormeld complex, dient de comparant in deze akte niet tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten, behoudens brandverzekeringspremies, in zoverre zij nog eigenaar is en er geen gebruik wordt gemaakt van die privatieve kavels.

e) Indien het eigendom ooit opgenomen wordt in het register van verontreinigde gronden, zoals bedoeld in artikel 4 van het bodemsaneringsdecreet, zal bij overdracht van een kavel, de vereniging van mede-eigenaars de kosten verbonden aan de verplichtingen die door het bodemsaneringsdecreet dwingend aan de overdrager worden opgelegd, ten haren laste nemen. De overdrager deelt de voorgenomen overdracht per aangetekend schrijven aan de syndicus mee. De syndicus zal binnen de vijftien dagen een erkend bodemdeskundige gelasten met het oriënterend bodemonderzoek. In voorkomend geval zal door de mede-eigenaars een jaarlijkse provisie gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een fonds, bestemd voor de kosten van de bodemsanering.

f) Alle bijzondere regelingen betreffende kosten die voortspuiten uit de hiervoor vermelde verplichtingen der mede-eigenaars, worden beschouwd als hier herhaald en zijn als dusdanig bevestigd.

ARTIKEL 42: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 40.

ARTIKEL 43: DRINGENDE HERSTELLINGEN

Wanneer een mede-eigenaar het nalaat om een dringende herstelling en/of onderhoudswerken uit te laten voeren en hierdoor schade berokkent aan de gemene delen of andere kavels, machtigt hij automatisch en van rechtswege de syndicus om toegang te nemen tot zijn kavel, de nodige herstellingen uit te voeren door een door de syndicus aan te stellen aannemer en dit alles op zijn kosten.

ARTIKEL 44: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

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

ARTIKEL 45: ANDERE WERKEN

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

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

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

ARTIKEL 46: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

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

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

ARTIKEL 47: BELASTINGEN

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

ARTIKEL 48: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspuitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat

de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

ARTIKEL 49: UITKERING TEGOEDEN

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

ARTIKEL 50: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

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

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

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies.

De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

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

ARTIKEL 51: GEDWONGEN INNING

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

De syndicus is bevoegd om de ingebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de verschuldigde bedragen te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van de door hem verschuldigde bedragen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop of toebedeling van zijn privative kavel, aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privative 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.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

ARTIKEL 52: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

De koper is gerechtigd aan de algemene vergadering deel te nemen vanaf de eigendomsoverdracht. De uittredende mede-eigenaar is gehouden zoals omschreven in artikel 54 van onderhavige akte de syndicus in kennis te stellen van de identiteit van de nieuwe eigenaar, bij gebreke waaraan steeds aan het laatst gekende adres de uitnodigingen mogen gestuurd worden.

ARTIKEL 53: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald

zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de eigendomsoverdracht draagt de nieuwe eigenaar mee in de buitengewone en periodieke gemene lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De kosten van de inlichtingen die de syndicus moet geven aan de instrumenterende notaris krachtens artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.

ARTIKEL 54: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

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

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is.

Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en van haar agenda via aanplakking van deze kennisgeving op de daartoe voorziene plaats in de inkomhall of in de lift van het gebouw, tenminste een maand op voorhand. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

De agendapunten die gebeurlijk bijkomend door de mede-eigenaars op de agenda worden geplaatst, worden eveneens via deze aanplakking meegedeeld, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

ARTIKEL 55: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

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

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

ARTIKEL 56: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

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

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

ARTIKEL 57: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, per-

soonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

ARTIKEL 58: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

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

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

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

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 59.

HOOFDSTUK VII: ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 59: ONTBINDING

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

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

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

ARTIKEL 60: VOORTBESTAAN

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

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

ARTIKEL 61: VEREFFENAARS

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

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

De artikelen 186 tot 195 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 62: AFSLUITING VEREFFENING

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

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

VI. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Er kan door de algemene vergadering een reglement van inwendige orde opgemaakt worden, om te gelden als bindend tussen al de mede-eigenaars, verplichtend voor henzelf en voor hun rechtverkrijgenden, ten welken titel ook, zoals onder meer de huurders.

Dit reglement kan door de algemene vergadering slechts vastgesteld, gewijzigd of aangevuld worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen in de zin van artikel 34 van onderhavige statuten.

Het wordt opgemaakt en gewijzigd bij onderhandse akte.

De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen.

Daarenboven dient de syndicus de tekst de coördineren.

VII. BIJZONDERE BEPALINGEN

Bij de eerste verkoop van ieder privaatief deel zal er ten laste van de koper een forfaitair bedrag ten laste gelegd worden als bijdrage in de kosten van deze statuutakte.

VIII. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOPINGEN ZULLEN GESCHIEDEN

1. De verkrijgers kunnen geen aanspraak maken op vergoeding of prijsvermindering wegens de aard van de bodem of materialen welke er zich in zouden kunnen bevinden en zij verzaken uitdrukkelijk aan elke vordering tot koopverbreking om deze redenen.

2. De kadastrale aanduiding van de hierboven beschreven eigendommen evenals de beschrijving van de aan deze akte gehechte plans worden niet gewaarborgd en worden slechts ten titel van inlichting gegeven, evenmin als de uitgedrukte oppervlakte het verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, zelfs al was het verschil één/twintigste of meer, blijft in voor of nadeel van de aankopers.

3. Door het ondertekenen van de verkoopsvoorwaarden zal de koper zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden solidair en ondeelbaar verbinden tot het volbrengen van al de door hem aangegane verbintenissen.

4. De kopers ontzeggen zich het recht de aangekochte goederen vóór de volledige betaling van de koop- en aanneemsprijzen eventuele meerwerken inclus, a) te vervreemden en b) met hypotheek te bezwaren dan mits voorafgaandelijke en geschreven akkoord van de comparant en mits overwijzing in zijn voordeel van de ontleende of verschuldigde sommen.

Overtreding van een van beide verbodsbepalingen houdt automatisch en onweerlegbaar een aanvaarding in van voorlopige en definitieve oplevering, zonder opmerkingen.

IX. AANGEHECHTE STUKKEN

1. Voormelde drie plannen.

2. Een kopij van de voormelde stedenbouwkundige vergunning.

Deze documenten vormen samen met deze basisakte en het reglement van mede-eigendom, de statuten van het gebouw; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband; gezegde plannen en stedenbouwkundige vergunning zullen aan deze ak-

te gehecht blijven nadat zij "ne varietur" door de comparant en mij, notaris, ondertekend zijn.

X. RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND

Enkel het vredegerecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte en aangehechte bijlagen kiest comparant woonst in zijn voormelde zetel.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

XI. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

XII. VERTALING

Ingeval van huidige akte met haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen dezer der notariële akte rechtsgeldig zijn.

Teneinde het taalgebruik van de regio te respecteren zoals dat in alle landen van de wereld geschiedt en om allerlei implicaties te vermijden rekening houdend met a) een advies van de vaste commissie voor taaltoezicht (advies n° 1641 de dato tweeëntwintig november negentienhonderd zesenzestig); b) het antwoord van de heer minister van Justitie aan een volksvertegenwoordiger (Kamer 1977-78 op eenendertig januari negentienhonderd achtenzeventig, 925); c) het taaldecreet van negentien juli negentienhonderd drieënzeventig dat toepasselijk zou kunnen zijn op de sociaalrechtelijke verhouding mede-eigenaars-huisbewaarder, wordt gesteld dat alle briefwisseling en officiële stukken uitgaande van de syndicus en ook alle besprekingen op de algemene vergadering, plaats moeten vinden in de taal van de regio, alhoewel vriendelijke gastvrijheid voor anderstaligen door mondelinge vertaling gewenst blijft.

XIII. VOLMACHT

Vervolgens verklaart de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

Welke zij alle machten verleent om, elk van hen alleen optredend, in haar naam en met recht van indeplaatsstelling te verkopen het geheel of een deel van alle kavels deel uitmakende van voormeld complex.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erf-dienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen, alle aanvul-lende en/of wijzigende statuutakten op te stellen en te on-dertekenen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijs, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ont-lasting te geven met of zonder indeplaatsstelling en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van ver-zet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle in-schrijvingen hoegenaamd.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te ver-zoeken.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stel-len, alle stukken en akten te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uit-drukkelijk in deze vermeld.

SLOTBEPALINGEN

1. De comparant erkent dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet

Notariaat, en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en dat hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Hij erkent op éénentwintig oktober tweeduizend en drie een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen.

3. Hij verklaart dat de instrumenterende notaris gewezen heeft op het recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

4. Hij verklaart dat hij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houdt en deze te aanvaarden.

5. De comparant bevestigt voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekent de comparant samen met mij, geassocieerd notaris, deze akte samen met alle bijlagen.