

BASISAKTE RESIDENTIE MISTRAL III & IV

Het jaar tweeduizend

Op ~~dertig~~ november.

Voor mij, **INGRID EVENEPOEL**, Notaris met standplaats te Ninove.

VERSCHIJNT:

De tijdelijke vereniging **MISTRAL**, met zetel te 9400 Ninove, Aalstersesteenweg 271.

Ingeschreven als B.T.W.-belastingplichtige onder het nummer 735.315.032.

Opgericht bij onderhandse overeenkomst de dato zeventien december negentienhonderd negenennegentig, tussen:

a) de naamloze vennootschap "Immobilière te Ruysbroeck" met zetel te 9400 Ninove, Denderhoutembaan 173. Ingeschreven in het handelsregister te Aalst onder nummer 59.167, en opgericht bij akte verleden voor notaris Jozef Van Oudenhove te Denderhoutem de dato negentien oktober negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien november daarna, onder nummer 901110-80.

b) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Ninive Construct", met zetel te 9400 Ninove, Aalstersesteenweg 271. Ingeschreven in het handelsregister te Aalst onder nummer 63.811 en onder het BTW-nummer 454.186.464. Opgericht bij akte verleden voor notaris Peter De Schepper te Roosdaal de dato dertien januari negentienhonderd vijfennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twee februari daarna, onder nummer 950202-144.

De tijdelijke vereniging is alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 7 der statuten door de heer Frank Sienaert, wonende te 9400 Ninove, Denderhoutembaan 173 en de heer Louis De Saedeleer, wonende te 9400 Ninove, Aalstersesteenweg 271, beiden benoemd tot leden van het bestuurscomité bij de oprichting.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL:

De komparant heeft mij verklaard dat hij eigenaar is van volgend onroerend goed:

Stad Ninove (tweede afdeling):

Een perceel grond gelegen te Ninove, Vaartweg 11-13, op de hoek met de Burchtdam, gekadaastreerd sectie B nummers 1447/B en 1452/K voor een oppervlakte van drie aren negen centiaren (3a 09ca), en deel van het openbaar domein voor een oppervlakte van eenendertig centiaren (31ca), hetzij voor een totale oppervlakte van drie aren veertig centiaren (3a 40ca), waarop hij een appartementsgebouw aan het oprichten is, waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond dat aan deze kavel verbonden is.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven goed hoort toe aan de tijdelijke vereniging Mistral te Ninove om het aangekocht te hebben:

- wat betreft perceelnummers 1447/B en 1452/K: van A/ mevrouw Solange Martha Cooreman, echtgenote van de heer Paul Benoit Léon Victor Edmond Marie De Mey, te Dilbeek; B/1. Mevrouw Denise Mathilda Jozefa Gailly, weduwe van de heer Willy Omer Cooreman, te Ninove; 2. De heer Eric Adolf Jean Cooreman, echtgenoot van mevrouw Annunziata Piccinni, te Galmaarden, en 3. de heer Eddy Emiel Maurice

W289645



Eerste dubbel blad

[Handwritten signature]

Cooreman, te Ninove, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Evenepoel, houder der minuut, en notaris Jozef Van Den Berghe te Ninove, met tussenkomst van notaris Peter De Schepper te Roosdaal, de dato twintig december negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vierentwintig december daarna, boek 13.487 nummer 3.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk onder grotere oppervlakte toe aan a/ de heer Willy Omer Cooreman, handelaar, echtgenoot van mevrouw Denise Gailly, voornoemd, en b/ mevrouw Solange Cooreman, voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft, ingevolge schenking door de heer Pieter Jan Maurits Cooreman, gepensioneerde, weduwnaar in eerste huwelijk van mevrouw Maria Joanna Nys, echtgenoot in tweede huwelijk van mevrouw Denise Van Houtte, te Ninove, krachtens akte verleden voor notaris Jozef Van Den Berghe te Ninove de dato negen februari negentienhonderd negentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op veertien maart daarna, boek 10.674 nummer 13.

De heer Willy Cooreman, voornoemd, is testamentloos overleden te Aalst op drieëntwintig september negentienhonderd zesennegentig, en de nalatenschap van zijn eigen goederen is vervallen aan zijn langstlevende echtgenote Denise Gailly, voornoemd, voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan zijn twee kinderen Eric en Eddy Cooreman, beiden voornoemd, voor de geheelheid in naakte eigendom, ingevolge de schenking tussen echtgenoten vervat in hun huwelijkskontraat verleden voor notaris Albert Evenepoel te Ninove op twaalf augustus negentienhonderd vijfenvijftig.

De heer Pieter Cooreman was er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

- wat betreft het perceel groot eenendertig vierkante meter: van de stad Ninove, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris op tien november tweeduizend, ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

BASISAKTE:

Na deze uiteenzetting heeft de komparant mij, notaris verzocht om de authentieke akte op te maken van zijn besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van medeëigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1/ Rechtspersoonlijkheid van de vereniging:

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van medeëigendom, onder de naam "Vereniging van medeëigenaars Residentie Mistral III & IV". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de medeëigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren,

evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

2/ Bouwvergunning - Plannen - Lastenboek:

De plannen voor het bouwen van het complex werden opgesteld door de heer Emiel Lemaire, architect te 1701 Itterbeek, Herdebeekstraat 42, en de heer Bruno Longeval, architect te 9400 Ninove, Lindendreef 96.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Ninove, op negenentwintig augustus tweeduizend, onder refertenummer BA-00/9.

Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

Aangehechte stukken:

1) Het origineel van de hoger vermelde bouwvergunning van negenentwintig augustus tweeduizend;

2) De volgende goedgekeurde bouwplannen:

- Plan 1 stelt voor: inplanting, ligging en situatie, profielen;
- Plan 2 stelt voor: fundering, riolering en plan gelijkvloers;
- Plan 3 stelt voor: eerste en tweede verdieping;
- Plan 4 stelt voor: derde verdieping en dakverdieping;
- Plan 5 stelt voor: doorsnede, gevel Vaartweg;
- Plan 6 stelt voor: doorsneden, gevel Burchtdam.

3) Plan 7 stelt voor: aanpassing bergingen.

3/ Juridische verdeling van het complex:

Hogerbeschreven complex bestaat enerzijds uit privatieve delen, die de exclusieve of privatieve eigendom zijn van één eigenaar, en anderzijds uit gemeenschappelijke delen, die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer privatieve delen en die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle medeëigenaars van de privatieve delen.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hiernavermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan.

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

4/ Beschrijving van het gebouw:

4.1) Gelijkvloers:

a) Gemeenschappelijke delen:

- de grondoppervlakte van het perceel;
- de inkomportaal met de centrale inkomhall, waarin brievenbussen en parlofoonstelsel;
- de afgescheiden hall met trap naar de verdiepingen;
- de liften met lifthall en liftschacht;
- de machinekamers;

W289646



Tweede dubbel blad

[Handwritten signature]

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de ruimte voor tellers;
- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

- vijf bergingen, genummerd van B1 tot en met B5, die telkens in privatieve eigendom omvatten: de berging zelf met zijn toegangsdeur.
- zes garages, genummerd van G1 tot en met G6, die telkens in privatieve eigendom omvatten: de garage zelf met haar toegangspoort
- De handelsruimte gelegen op de hoek van de Burchtdam en de Vaartweg, genummerd of gemerkt "Burchtdam 107", omvattende in privatieve eigendom: winkelruimte en stockageruimte.

c) Opmerkingen betreffende:

- de bergingen:

De bergingen mogen alleen vervreemd, verhuurd en ter beschikking gesteld worden van eigenaars, huurders of gebruikers van een privatieve kavel.

- de garages:

Deze mogen vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld worden aan personen die geen aandeelhouders zijn van de vereniging van medeëigenaars, mits op dat ogenblik door de eigenaars van de garages afzonderlijke tellers voor de nutsvoorzieningen worden geplaatst.

4.2) De eerste en de tweede verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

- de hal met trap;
- de lift met liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

Op elk van deze verdiepingen bevinden zich vier appartementen:

- de appartementen uiterst links gelegen, genummerd of gemerkt "11/1" op de eerste verdieping, en "11/2" op de tweede verdieping, elk omvattende in privatieve eigendom: inkomhall, w.c., twee slaapkamers waarvan één met doucheruimte, badkamer, keuken, berging, eethoek en zithoek, terras aan de voorkant.
- de appartementen midden links gelegen, genummerd of gemerkt "11/8" op de eerste verdieping, en "11/7" op de tweede verdieping, elk omvattende in privatieve eigendom: inkomhall, w.c., keuken, berging, eethoek en zithoek, slaapkamer met badkamer, terras aan de voorkant.
- de studio's midden rechts gelegen, genummerd of gemerkt "13/1" op de eerste verdieping, en "13/2" op de tweede verdieping, elk omvattende in privatieve eigendom: inkom, w.c., badkamer, studio en terras aan de voorkant.
- de appartementen uiterst rechts gelegen, genummerd of gemerkt "13/6" op de eerste verdieping, en "13/5" op de tweede verdieping, elk omvattende in privatieve eigendom: inkom, w.c., badkamer, zithoek en eethoek met terras aan de voorkant, keuken, berging, twee slaapkamers waarvan één met doucheruimte.

4.3) De derde verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

- de hal met trap;
- de lift met liftschacht;

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

- het appartement uiterst links gelegen, genummerd of gemerkt "11/3", omvattende in privatieve eigendom: inkomhall, w.c., twee slaapkamers waarvan één met doucheruimte, badkamer, keuken, berging, eethoek en zithoek, terras aan de voorkant.
- ~~het~~ appartement midden links gelegen, genummerd of gemerkt "11/6", omvattende in privatieve eigendom: inkomhall, w.c., keuken, berging, eethoek en zithoek, slaapkamer met badkamer, terras aan de voorkant.
- de studio midden rechts gelegen, genummerd of gemerkt "13/3", omvattende in privatieve eigendom: inkom, w.c., badkamer, studio en terras aan de voorkant.

4.4) De vierde verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

- de hal met trap;
- de lift met liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

- het appartement uiterst links gelegen, genummerd of gemerkt "11/4", omvattende in privatieve eigendom: eethoek, zithoek met keuken en terras, slaapkamer, badkamer.
- ~~het~~ appartement midden gelegen, genummerd of gemerkt "11/5", omvattende in privatieve eigendom: zithoek met bureau, eethoek met keuken, nachthall, w.c., twee slaapkamers en badkamer

4.5) Op de derde en vierde verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

- de hal met trap;
- de lift met liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

- het duplex-appartement uiterst rechts gelegen, genummerd of gemerkt "13/4", omvattende in privatieve eigendom:
 - op de derde verdieping: inkom, w.c., eethoek en zithoek met terras, slaapkamer met badkamer, keuken, berging, trap naar de vierde verdieping;
 - op de vierde verdieping: nachthall, w.c., berging, badkamer, twee slaapkamers, terras.

5/ Beschrijving van de privatieve delen.

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

a) Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;

W289647



Deur dubbel elad

[Handwritten signature and initials]

- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de videofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

6/ Beschrijving van de gemeenschappelijke delen:

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

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de gangen tussen de kelders;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliwerk;
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de installatie voor centrale verwarming;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de medeëigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

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

7/ Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond:

De gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond worden verbonden aan de privatieve delen in volgende verhouding:

- | | |
|--|----------------|
| - de berging B1 heeft zeventig/tienduizendsten | 70/10.000sten |
| - de berging B2 heeft drieënveertig/tienduizendsten | 43/10.000sten |
| - de berging B3 heeft achtendertig/tienduizendsten | 38/10.000sten |
| - de berging B4 heeft vijftig/tienduizendsten | 50/10.000sten |
| - de berging B5 heeft drieëndertig/tienduizendsten | 33/10.000sten |
| - de garage G1 heeft tweehonderd negenendertig/tienduizendsten | 239/10.000sten |
| - de garage G2 heeft honderdtwintig/tienduizendsten | 120/10.000sten |

- de garage G3 heeft honderdenelf/tienduizendsten	111/10.000sten
- de garage G4 heeft honderdenzeven/tienduizendsten	107/10.000sten
- de garage G5 heeft honderdenzeven/tienduizendsten	107/10.000sten
- de garage G6 heeft honderdenzeven/tienduizendsten	107/10.000sten
- de commerciële ruimte heeft achthonderdvijfenzeventig/tienduizendsten	875/10.000sten
- het appartement 11/1 heeft zeshonderd negenenvijftig/tienduizendsten	659/10.000sten
- het appartement 11/2 heeft zeshonderd negenenvijftig/tienduizendsten	659/10.000sten
- het appartement 11/3 heeft zeshonderd negenenvijftig/tienduizendsten	659/10.000sten
- het appartement 11/4 heeft vierhonderd drieënveertig/tienduizendsten	443/10.000sten
- het appartement 11/5 heeft zeshonderd en één/tienduizendsten	601/10.000sten
- het appartement 11/6 heeft vijfhonderdzeventien/tienduizendsten	517/10.000sten
- het appartement 11/7 heeft vijfhonderdzeventien/tienduizendsten	517/10.000sten
- het appartement 11/8 heeft vijfhonderdzeventien/tienduizendsten	517/10.000sten
- de studio 13/1 heeft driehonderddertien/tienduizendsten	313/10.000sten
- de studio 13/2 heeft driehonderddertien/tienduizendsten	313/10.000sten
- de studio 13/3 heeft driehonderddertien/tienduizendsten	313/10.000sten
- het appartement 13/4 heeft duizendhonderd negentien/tienduizendsten	1.119/10.000sten
- het appartement 13/5 heeft zevenhonderdvijfendertig/tienduizendsten	735/10.000sten
- het appartement 13/6 heeft zevenhonderdvijfendertig/tienduizendsten	735/10.000sten
Totaal: tienduizend/tienduizendsten.....	10.000/10.000sten

8/ Eventuele wijzigingen van de plannen:

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:
 - a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;
 - b. wijziging van de binnen- en buitenindeling van de kavels (bijvoorbeeld: plaatsen van terrassen achteraan);
 - c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van de bouwheer. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die medeëigenaar die de werken laat uitvoeren. Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De medeëigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld. Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken medeëigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de

W289648



Vierde dubbel
blad

[Handwritten signature]

eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan op de totale oppervlakte van het privaat.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het aan deze akte gehecht lastenkohier, dat daardoor integraal deel uitmaakt van deze akte, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

9/ Algemene opmerking:

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeëigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van medeëigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

10/ Erfdienstbaarheden:

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven. Dit geldt ondermeer voor:

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

Volmacht:

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel

dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementsrecht opgelegd.

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

Voorbehoud van muurgemeenschappen.

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

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

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

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

Bodemsaneringsdecreet:

1. De verschijnende partij verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige 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, paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet.

2. De verschijnende partij verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. De verschijnende partij verklaart dat door OVAM op elf oktober tweeduizend en op vierentwintig augustus tweeduizend bodemattesten werden afgeleverd.

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

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

AFDELING 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met be-trekking tot de privatieve delen.

Artikel 1: Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 2: Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

W289649



Vijfde dubbel
blad

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

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

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

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

Artikel 3: Uitzicht van privatieve kavels.

A/ Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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

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

D/ Het is de medeëigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijkekosten.

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

F/ Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

G/ De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

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

Artikel 4: Werken aan privatieve kavels.

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

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

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

B/ Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere medeëigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5: Voorschriften over het gebruik.

A/ De kavels op de verdiepingen zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De kavels op het gelijkvloers zijn eveneens bestemd voor commerciële doeleinden.

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

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

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

D/ Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoomnis zal het dier verwijderd worden.

E/ In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten gestapeld.

Artikel 6: Bewoning - terminologie.

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

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op

W289650



2e de dubbel blad

[Handwritten signature]

een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7: Verhuring.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 8: Toezicht.

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

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

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

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

AFDELING 2.-Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 9: Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10: Toepassing van deze regel.

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

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

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

B/ Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 11: Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de medeëigenaars door de bouwheer worden gesloten.

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

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

Artikel 12: Antenne en ontvangers.

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

Artikel 13: Onderhouds- en herstellingswerken.

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

W289651



Zevende en
laatste dubbel
blad

[Handwritten signature]

B/ Elke medeëigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 14: Initiatiefrecht van de medeëigenaars.

A/ Iedere medeëigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

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

Artikel 15: Schade door de medeëigenaars veroorzaakt.

A/ Vergoeding van schade veroorzaakt aan een medeëigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt tussen alle medeëigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

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

AFDELING 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 16: Opsomming.

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

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

Artikel 17: Bijdrage in deze lasten.

A/ In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere medeëigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

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

Artikel 18: Verdeling van de lasten.

A/ Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle medeëigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, aandragende in totaal tienduizend (10.000) aandelen; Tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

B/ Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom.

Het onderhoud en de herstellingswerken aan de gemeenschappelijke inkomhallen en de liften zullen niet gedragen worden door de commerciële ruimte op het gelijkvloers.

Artikel 19: Werk- en reservekapitaal.

A/ Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

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

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen betaalt de bouwheer geen provisie.

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

B/ Reservekapitaal

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

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 20: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

kosten aan de vereniging van medeigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 21 Overdracht van een kavel.

A/ Onbetaalde kosten

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

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen vijftien dagen van het verzoek geantwoord heeft.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

B/ Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

C/ Reservekapitaal

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

Artikel 22: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

A/ De medeëigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de medeëigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

Artikel 23: Brandverzekering.

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

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

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

C/ Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars, de bij de medeëigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een medeëigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

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

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

Artikel 24: Aansprakelijkheidsverzekering.

A/ De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar en van de vereniging van medeëigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

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

C/ De eerste polissen worden namens alle medeëigenaars gesloten door de bouwheer.

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

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

Artikel 25: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

C/ Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt uitbetaald.

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

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

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen medeëigendom van in privaat kavels gesplitste gebouwen.

Indien de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4.- De algemene vergadering.

Artikel 26: Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle medeëigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het ge-bouw.

Artikel 27: Bevoegdheid.

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

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

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

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

Artikel 28: Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 29: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

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

C/ De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 30: Bijeenroeping algemene vergaderingen.

A/ De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

B/ De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

C/ De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de medeëigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de medeëigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

D/ De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer medeëigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeen-

schappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de medeëigendom dit vereist.

E/ De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrechte hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 31: Samenstelling algemene vergadering.

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

B/ Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

C/ In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 32: Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 33: Bureau van de vergadering.

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

B/ Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34: Stemrecht op de algemene vergadering.

A/ Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B/ Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

C/ Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

Artikel 35: Meerderheidsvereisten.

A/ De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

B/ Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

C/ De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden der stemmen:

- voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over 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 algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen:

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

E/ De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars:

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de medeëigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 36: Notulen van de algemene vergaderingen.

A/ Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

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

C/ Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeëigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

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

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

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

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

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

Artikel 37: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

AFDELING 5.- De syndicus.

Artikel 38: Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 39: Benoeming.

A/ De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

B/ Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.

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

D/ Bekendmaking.

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbendemogelijk moet maken de syndicus onverwijd te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 40: Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

A/ de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom dringend moet worden getroffen;

B/ de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

C/ de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

D/ de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

E/ alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

F/ waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

G/ het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

H/ aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

I/ de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

J/ namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

K/ de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

L/ aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

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

Artikel 41: Bevoegdheid.

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

B/ De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 42: Aansprakelijkheid.

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

Artikel 43: Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 44: Raad van beheer.

A/ De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

B/ De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

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

AFDELING 6.- Huishoudelijk reglement.

Artikel 45: Vaststelling huishoudelijk reglement.

A/ De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

B/ De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

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

C/ Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 46: Kennisgeving en tegenwerpelijkeid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer resp. van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

AFDELING 7.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 47: Keuze van woonplaats.

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

B/ Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 48: Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het ge-bouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

Artikel 49: Bevestiging van identiteit:

a) De notaris bevestigt dat de identiteit van partijen haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de notaris op het zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

Slotbepalingen.

De comparant erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op vijftien november tweeduizend.

Onderhavige akte, evenals de aangehecht stukken, werden integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al. 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Ninove.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

F 1070

GEBOEKT te NINOVE op 04 DEC. 2000

Boek 511.....blad 36.....vak 20

dekken.....bladen één.....ronvool

Ontvangen: Duizend Frank

De g.a. inspecteur o.v.

A. DELEENHEER

Mevr. BAEL

Gu. Hylf. Gula and

11/12/2000

Boek 13811 m° 8

Geen
doorhalen.

J

Q

Z