

08 FEB. 2006

1

BASISAKTE  
gebouw "MARTIN"  
te 8531 HARELBEKE (HULSTE) Brugsesteenweg 54 en +54

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES.

Op acht februari.

Voor ons, Meester Jean-Charles DE WITTE, Notaris met standplaats te Kortrijk.

ZIJN VERSCHENEN :

S  
1

N714120

VOORAFGAANDE VERKLARING.

zi

STAD HARELBEKE 5<sup>o</sup>afd. HULSTE.

Een eigendom bestaande uit toonzaal, woongelegenheid, magazijn op en met grond, gelegen te Harelbeke (Hulste) Brugsesteenweg 54 en +54, gekadastrerd sectie A nummers 252/W, 252/X en 253/P, voor een oppervlakte volgens kadaster van drieëntwintig aren vijfenveertig centiaren.

Dit volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op éénentwintig oktober tweeduizend en vijf

OORSPRONG VAN EIGENDOM.



Handwritten initials or signature, possibly 'A G'.

Handwritten mark or signature at the bottom left.

De comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen :

A. van de splitsing van bovengemelde eigendom in deels het gebouw met toonzaal en appartement en deels in de aanpalende voorgrond en achterliggend magazijn-werkplaats en grond.

B. overeenkomstig artikel 577-4 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het hiervoor vermeld en hierna nader beschreven eigendom, te weten:

### **STAD HARELBEKE 5<sup>o</sup>afd. HULSTE**

Een gebouw op en onderliggende grond, gelegen aan de Brugsesteenwge 54 en +54, gekadastréerd sectie A deel van nummers 252/W en 252/X, voor een oppervlakte van ongeveer drie aren vijftig centiaren.

**Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de basisakte enkel betrekking heeft op het gebouw bevattende toonzaal op het gelijkvloers en appartement op de verdieping, terwijl de voorgrond palende aan de straat en de rest van de gebouwen buiten deze akte wordt gesloten.**

Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het gebouw, en anderzijds uit het Reglement van medeëigendom alsook een reglement van orde.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door de comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen medeëigendom in het algemeen" en "gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

### **I. BASISAKTE**

#### **STATUUT VAN MEDEËIGENDOM**

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

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 die met zakelijke rechten zal kunnen be-

zwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er wordt een reglement van medeëigendom opgemaakt dat bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve 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 medeëigenaars.

Dit reglement van medeëigendom 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 medeëigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

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

#### BOUWVERGUNNING.

Een bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Harelbeke op drieëntwintig juni tweeduizend en vier.

De comparante verklaart dat er bij haar weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het bij deze beschreven goed.

Het goed maakt deel uit van het gewestplan Kortrijk van vier november negentienhonderd zevenenzeventig, met als bestemming: woongebied met landelijk karakter.

#### PLANNEN

De privatieve en gemeenschappelijke gedeelten van geheel het complex werden uitvoerig beschreven en afgebeeld op twee plannen opgemaakt door de Heer Geert Maes, architect te Kortrijk.

Bovengemeld plannen getekend "ne varietur" door de comparanten zijn aan deze gehecht, doch dienen niet te worden overgeschreven op het Hypotheekkantoor.

N714119



*Handwritten signature and scribbles.*

### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw vormt één blok, bestaande uit een toonzaal op het gelijkvloers en een woongelegenheid op de eerste verdieping toegankelijk met twee trappen vanaf de parking gelegen langs de Brugsesteenweg.

Het gebouw bestaat uit :

1. toonzaal op het gelijkvloers;
2. één appartement op de eerste verdieping;

De kavels worden aangewezen als "privatieven".

### BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in of buiten het privaat, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaat dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk : de eventuele noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende delen gemeenschappelijk zijn :

A. De grond waarop het gebouw werd opgetrokken.

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

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle medeëigenaars, kan ieder medeëigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

B. De bebouwde gemene delen :

Het dak met zijn bekleding en alle kokers, schoorstenen, koepels, bliksemafleiders en dergelijke,

### BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

I. Op het niveau van het gelijkvloers.

Een toonzaal, bestaande uit:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: een grote ruimte, inclusief WC.
- b) in gedwongen onverdeeldheid: vijftig/honderdsten in alle gemeenschappelijke delen waaronder de grond onder het gebouw.

II. Op het niveau van de eerste verdieping.

Een appartement op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De twee trappen links en rechts om het appartement (leefruimte) te



bereiken, living met eetkamer en open keuken, twee slaapkamers, één slaapkamer met dressing, een badkamer met WC, een bureau, één berging, een WC, en één hobbyruimte.

-in gedwongen onverdeeldheid: vijftig/honderdsten in alle gemeenschappelijke delen waaronder de grond onder het gebouw.

### III. Plat dak.

Het gebouw is afgewerkt met een plat dak die deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen. Het onderhoud en de herstellingen van het plat dak zal door alle medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### IV. Voorgrond.

Voor het gebouw is een strook grond gelegen, welke niet begrepen is in het gebouwcomplex.

Deze strook grond zal dienen als parkeerplaats voor de bezoekers van de toonzaal. Voor het esthetisch uitzicht zal de voorgrond steeds goed dienen onderhouden te worden.

Bij elk misbruik of tekortkoming zal de syndicus van het gebouw, acht dagen na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, op kosten van de ingebrekeblijvende eigenaar alle nodige maatregelen treffen, opdat een einde zou worden gesteld aan dit misbruik of deze tekortkoming.

### OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van elk privaat met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel.

Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals : balkon en balkonrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

### VERSPREIDING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - HERHALINGSTABEL

Ieder privaat bezit als afhankelijkheid een fractie of aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De geheelheid van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door HONDERD/HONDERDSTEN (100/100<sup>o</sup>) verdeeld zoals hiervoor vermeld en hierna herhaald:

- de toonzaal op het gelijkvloers : vijftig/honderdsten,	50/100
- het appartement op de eerste verdieping: vijftig/honderdsten,	50/100

TOTAAL : honderd/honderdsten	100/100 <sup>o</sup>
------------------------------	----------------------

### BIJZONDERE BEDINGEN

1) Het is de bouwheer steeds toegelaten – voor zover betrokken privatieven haar nog in eigendom toebehoren – en zonder verplichting aan

N714118



*K*  
*g*  
*~*

iemand de toelating desbetreffende te moeten vragen:

- de privatieven te wijzigen, om te bouwen of van bestemming te wijzigen;
- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;
- twee of meer privatieven tot één eigendom te verenigen;
- een bestaand privaat te splitsen in verschillende privatieven of een gedeelte van een privaat te voegen bij een aanpalend privaat of bij een privaat gelegen op een ander niveau;
- een privaat geheel of ten dele toe te wijzen aan een andere fase;
- bijkomende autobergplaatsen en bergingen te creëren;
- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;
- omzetten van gemene delen in privatieve delen en omgekeerd;
- bijkomend afvoerkokers of leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privatieve ruimten;
- na wijzigingen te hebben uitgevoerd terug te komen tot de oorspronkelijke plannen.

Het is de bouwheer uitdrukkelijk toegelaten in het gebouw voormelde wijzigingen door te voeren, ook al zou hierdoor een gedeelte van de gemene delen worden ingenomen. Deze wijzigingen zullen echter geen wijzigingen mogen aanbrengen aan de reeds bij notariële akte vervreemde privatieven, noch aan de eraan toegekende aandelen in de gemene delen, noch aan het totaal aantal der gemene delen.

In geval van dergelijke wijziging zal de bouwheer zelfstandig de herverdeling van de aandelen in de mede-eigendom bepalen.

De bouwheer is terzake dan ook uitdrukkelijk gerechtigd alleen op te treden zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar, in de akten welke noodzakelijk zouden zijn ter uitvoering van wat voorafgaat. Door het feit zelf van aankoop verleent de koper hem hiertoe onherroepelijk volmacht, op straffe van schadevergoeding.

2) De beschrijving opgenomen in bovenvermelde plannen wordt slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mag te allen tijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover dit geen afbreuk doet aan de stevigheid van het gebouw noch aan het algemeen belang van de vereniging der mede-eigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans het volume noch de oppervlakte van de privatieve kavels die reeds verkocht zouden zijn verminderen; zij zullen onder gezegd voorbehoud nooit enig recht op welke vergoeding of schadevergoeding ook verlenen.

Ingeval van uitvoering van wijzigingen zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte desgevallend het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf procent per lokaal is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf procent overtreft zal dit nooit aanleiding geven tot

vergoeding, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en een afwijking van vijf procent per lokaal.

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

3) De onkosten van de privatieve kavel zullen gedragen worden vanaf de verkoop van een kavel.

4) De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie welke de bouwheer in het complex beschikbaar stelt. Zo dit niet het geval zou zijn kan de algemene vergadering beslissen hierop aan te sluiten.

De kosten aan de distributie verbonden zullen door de kopers worden betaald op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaatief, en elke wooneenheid voor een gelijk deel. Zo wordt ook het abonnementsgeld betaald door alle mede-eigenaars van een wooneenheid, elk voor een gelijk deel.

5) De kosten van private aansluiting, plaatsing en opening van de tellers van water, desgevallend gas, elektriciteit, evenals de algemene telefoonaansluiting aan het gebouw, zijn ten laste van de kopers, en betaalbaar zijn bij de voorlopige oplevering.

De eventuele kosten van een waterverzachttoestel en het plaatsen ervan vallen ten laste van de kopers.

6) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, het alle ten bate of ten laste van de koper en zonder verdere tussenkomst van de verkoper.

7) Ieder eigenaar van een privaatief kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een brandblusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op de uitsluitende koste van de betrokken eigenaars.

8) De bouwheer vestigt bij deze uitdrukkelijk een erfdiensbaarheid van doorgang en overgang waarbij alle privatieven van het gebouw zo lijdend als heersend erf kunnen zijn voor wat betreft:

- de leidingen van welke aard ook (water, gas elektriciteit, riolering, verluchtungs pijpen, ventilatiesystemen); deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;

- het trekken van daglicht en het uitzicht;

- de afvoerbuizen van regenwater;

- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;

- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zo privaatieve als gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten.

9) Door de bouwheer kunnen lokalen en inrichtingen bestemd worden voor het gehele complex, zo bijvoorbeeld: een lokaal met de hoogspanningscabine, dienstig voor het gehele complex; hoofdleidingen dienstig voor het gehele complex, of enkel dienstig voor een bepaald gedeelte van het appartementsgebouw, zoals bijvoorbeeld de trapzalen met trap en de liftkokers met lift, dit alles slechts ten beschrijvende titel. Deze bestemming zal blijken uit de plannen of de verklaring van de bouwheer terzake.

N714117



*M* *g*

*s*

10) De bouwheer en de syndicus kunnen terzake en in alle gevallen waar een bijzondere regeling zich opdringt ex aequo et bono algemeen verordeningen opleggen, zoals ondermeer inzake de kosten van verbruik, de kosten van onderhoud en reinigen van bepaalde gemene delen, bepaald elektriciteitsverbruik; deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

11) Het privaat op de eerste verdieping wordt bestemd voor bewoning.

12) De verkoop van de privatieven impliceert in geen geval een vermindering of afbreuk van de rechten van de bouwheer tegenover de aannemers of architect met wie hij contracten heeft afgesloten voor de oprichting en de volledige voltooiing van het gehele gebouw.

De kopers zullen zich niet kunnen verzetten of tussenkomen in de voltooiing van de bouwwerken en de afwerking van de gemeenschappelijke werken en diensten.

Tot aan de volledige afwerking en eindoplevering van de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen zullen de kopers alle eventuele ongemakken en stoornissen of eventueel uitgesteld genotsrecht moeten dulden, zonder enige afspraak op vergoeding te kunnen laten gelden.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

I. Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen medeëigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels.

Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Alle bestaande afvoeren van regen- en afvalwater zullen verder moeten blijven bestaan zoals dit thans het geval is.

II. In de akte verleden voor Notaris Louis De Beer, destijds te Lendeledede, op: 1. twee juni negentienhonderd achtendertig, staat het volgende hier letterlijk overgenomen:

*"De vroegere verkoopakt van den notaris Hubert Vandemoortele te Izegem in date van vijf en twintigste maart negentienhonderd twintig vermeld dat de steenput liggende op den grond van Hanssens ten eeuwige dage en onvergeld tot gebruik zal dienen van koop twee om water te trekken."*

2. zevenentwintig juni negentienhonderd achtendertig, de volgende bedingen bevat, hierna letterlijk aangehaald :

*"De steenput en de citerne zijn gemeen tusschen de twee ruilers; de afloop van 't vuil water moet blijven lijk in 't verleden."*

III. Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang geschapen, eeuwigdurend en onvergeld, alover de voorgrond om de bewoners of gebruikers toegang te laten nemen tot het appartement en dit voor de twee deuren, links en rechts van het



gebouw alsook om de eigenaar en de bezoekers aan de toonzaal op het gelijkvloers toe te laten de toonzaal te bereiken.

### VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN

De comparant of zijn rechthebbenden behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen op te trekken, die hij zou opgericht hebben.

Bijgevolg behoudt de comparant of zijn rechthebbenden zich het recht voor alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor de comparant of zijn rechthebbenden geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, het onderhoud van de eventuele bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien om het even welke reden, de tussenkomst van de vereniging der mede-eigenaars wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, zal zij onvergeld haar medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht wordt, en dit op straf van schadevergoeding.

## II. REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

### Artikel 1 : STATUTEN.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom. 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 medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. 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.

N714116



Handwritten signature and scribbles below the stamp.

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

**Artikel 3 : ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL.**

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van medeëigenaars gebouw "MARTIN" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw.

Deze zetel zal gevestigd zijn in het privaat 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 medeëigenaars 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 medeëigenaar persoonlijk het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

**HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN**

**Artikel 4 : BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.**

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

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

**Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.**

Ieder medeëigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

Het hierna vermelde gemeenschappelijk gedeelte mag echter uitsluitend gebruikt worden door de medeëigenaar van de erbij opgesomde privaatieve kavel. Zij zullen dan ook uitsluitend de kosten van onderhoud ervan betalen, zoals verderop vermeld onder de hoofding "verdeling van de lasten".

**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 medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

**Artikel 7 : VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN.**

Ieder medeëigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere medeëigenaars.

Geen enkele eigenaar van een privaatief mag dit verdelen in verschillende privatieven.

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

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen, mits voldoende waarborg verleend wordt.

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 : GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES.**

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de medeëigenaars 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 9 : PERSOONLIJKE LEIDINGEN.**

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

N714115



Handwritten signatures and initials.



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 privatieven gedragen worden volgens hun aandeel in de duizendsten. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

**Artikel 10 : GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN.**

In het gebouw mag enkel op het gelijkvloers groot- of kleinhandel gedreven worden. Het appartement op de eerste verdieping mag enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

**HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX**

**Artikel 11 : ORGANEN.**

De vereniging van medeëigenaars 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 12 : 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 medeëigenaars van de betrokken onverdeeldeheid, 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 medeëigenaar 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 medeëigenaar 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 medeëigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

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

**Artikel 13 : TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING.**



De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op dag, uur en 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, provisie 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 medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan ieder medeëigenaar 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 medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

#### Artikel 14 : WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM.

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

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars 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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

#### Artikel 15 : AGENDA.

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

#### Artikel 16 : LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING.

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

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

N714114



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

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

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

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

#### Artikel 17 : VOORZITTER EN SECRETARIS.

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

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

#### Artikel 18 : AANWEZIGHEIDSLIJST.

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

#### Artikel 19 : STEMKRACHT.

Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaars beschikken.

#### Artikel 20 : VEREISTE MEERDERHEDEN.

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

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

Drie vierden van de stemmen is vereist voor :

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

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

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

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

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor :

a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

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 medeëigenaars beslist over :

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

#### Artikel 21 : REGISTER.

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

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

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

#### Artikel 22 : DUUR MANDAAT SYNDICUS.

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

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 kan een medeëigenaar zijn.

#### Artikel 23 : 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 medeëigenaars 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 medeëigenaars, 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 24 : OPDRACHT SYNDICUS.

De syndicus heeft onder meer tot opdracht :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

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

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

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

6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten;

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

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 40;

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

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

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

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

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

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

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

#### Artikel 25 : REKENINGEN.

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar 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 medeëigenaars. 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 medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

#### Artikel 26 : 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 medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

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

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

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

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

#### **HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.**

##### **Artikel 27 : VERDELING LASTEN.**

De aan de medeëigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de medeëigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

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

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen. Indien door toedoen van één mede-eigenaar de gemeenschappelijke kosten worden verhoogd zal enkel deze mede-eigenaar dienen in te staan voor deze verhoging.

De bijdragen in het onderhoud van de hierna volgende gemeenschappelijke gedeelten gebeuren echter volgens het nut dat de respectievelijke privaatieve delen eruit halen en wel als volgt :

a) De kosten van onderhoud en schilderwerk van de armleuningen en afsluitingen van de balkons, zijn ten laste van het begunstigd privaatief maar uniformiteit moet geëerbiedigd worden. Deze werken zullen uitgevoerd worden op hetzelfde tijdstip voor alle privaatieven volgens beslissing van de algemene vergadering ten einde het algemeen uitzicht van het gebouw niet te schenden.

b) De vergoeding aan de syndicus wordt betaald per eenheid en niet verdeeld per honderdste.

c) De kosten van eventuele antennes voor T.V. of radio of aansluiting op kabel distributie of andere gemeenschappelijke diensten of installaties zullen betaald en gedragen worden door deze privaatieven welke er door worden bediend.

Het verbruik wordt zoveel mogelijk gemeten door particuliere meters.

De syndicus staat in voor nazicht, onderhoud en controle van de meters en kan herstel of vervanging bevelen indien blijkt dat de gegevens ervan onjuist of twijfelachtig zijn geworden.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de

berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

d) de centrale verwarming is voor beide privatieën afzonderlijk; de kosten van herstel en onderhoud voor wat betreft de verwarming, brander, leidingen..enz. zullen gedragen worden door de eigenaar welke er gebruik van maakt.

#### Artikel 28 : MAATREGELEN DOOR SYNDICUS.

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

#### Artikel 29 : 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 30 : 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 medeëigenaar 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 31 : TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN.

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een medeëigenaar, 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 medeëigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtname van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

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

**Artikel 32 : BELASTINGEN.**

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

**Artikel 33 : 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 medeëigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van medeëigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar. Zelfs indien een medeëigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een medeëigenaar 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 34 : 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 35 : WERK- EN RESERVEKAPITAAL.**

Een zesmaandelijks provisie zal door de medeëigenaars gestort worden op de rekening van de medeëigendom 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, 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 semester.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere medeëigenaar, 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, 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 36 : GEDWONGEN INNING.

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen een termijn van dertig dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidsintrest betalen van één procent per begonnen maand te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen. Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van tien procent van het verschuldigd bedrag.

Deze schadevergoeding zal ofwel gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservekapitaal ofwel gecrediteerd worden aan de gemeenschap via de gebruikelijke afrekeningen.

De ingebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hierboven gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 37 : INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR.

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

Artikel 38 : VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN.

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

De uittreedende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

Artikel 39 : 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 haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. 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 medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

#### Artikel 40 : TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE.

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

### HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

#### Artikel 41 : AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS.

De verzekering zowel van de privative delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaars 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 medeëigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere medeëigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van medeëigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de medeëigenaars afzonderlijk en van de vereniging van medeëigenaars 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 medeëigenaars als van derden.

Private verzekering : Iedere gebruiker van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken, inzake de boedel die zich in de door hem betrokken kavel bevindt.

Artikel 42 : VERHOOGDE PREMIE.

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar. Het is iedere medeëigenaar toegelaten zijn privaatief voor een hoger bedrag te verzekeren. De bijpremie valt ten laste van deze eigenaar.

Artikel 43 : 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 medeëigenaars.

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 medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

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

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

**HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING**

Artikel 44 : ONTBINDING.

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

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

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

#### Artikel 45 : VOORTBESTAAN.

De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

#### Artikel 46 : VEREFFENAARS.

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

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

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

#### Artikel 47 : 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 medeëigenaars 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 medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

### III. REGLEMENT VAN ORDE

#### Artikel 48 :

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd worden door de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

#### Artikel 49 :



Het schilderen van de gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus. Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Model en kleur te bepalen door de algemene vergadering.

Artikel 50 :

De medeëigenaars en de bewoners van het eerste verdiep zullen aan de vensters geen uithangborden of reclameplaten mogen plaatsen.

Artikel 51 :

De bewoners van het gebouw mogen huisdieren houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 52 :

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader. Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers. Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen. Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel 53 :

Het is toegelaten op de inkomdeur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner.

Artikel 54 :

Er mag in het gebouw geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke materialen of zaken bewaard worden.

Artikel 55 :

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door de medeëigenaars in gemeen overleg.

Artikel 56:

Het individueel verbruik van water, gas en electriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd.

Artikel 57 :

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiten op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Artikel 58 :

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. De niet vooraf bepaalde beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

#### OVERGANGSBEPALING.

Voor het ogenblik wordt geen syndicus aangesteld.

#### **VRIJSTELLING VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.**

De Heer Hypotheekbewaarder, terzake bevoegd, wordt uitdrukkelijk vrijgesteld enige ambtshalve inschrijving te nemen uit welke hoofde ook, bij het overschrijven dezer.

#### **BEKWAAMHEID.**

De verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben.

#### **WOONSTKEUZE.**

Tot uitvoering dezer kiest de comparant woonst in zijn maatschappelijke zetel.

#### **STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN.**

1. De comparante verklaart voor alle door haar opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat er bij haar weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het bij deze beschreven goed.

2. De Stad Harelbeke heeft in haar brief de dato zeventien november tweeduizend en vijf de volgende stedenbouwkundige inlichtingen bezorgd aan ondergetekende notaris in verband met bovengemeld goed:

- Verkaveling-uitleg: Het goed is niet gelegen in een verkaveling
- BPA-uitleg: Het goed is niet gelegen in een BPA of APA

- Het goed heeft volgens het gewestplan "Kortrijk" goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 04.11.1977 de volgende bestelling: woongebied met landelijk karakter.

3. Ondergetekende notaris minuuthouder vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij het decreet van zesentwintig april tweeduizend van toepassing is op huidige verkoping.

Aangezien er in het Belgisch Staatsblad nog niet gepubliceerd werd dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 137, 141 en 142, van voormeld decreet nog niet van toepassing.

Niettemin bevestigt ondergetekende notaris minuuthouder dat artikel 99 van zelfde decreet wel van toepassing is en dat het letterlijk 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;*

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 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 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

7° in een gebouw het aantal 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 zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

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

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

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 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 3 maart 1993 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."

### SLOTBEPALINGEN

1. De verschijner heeft verklaard dat zich in de rechtshandelingen voorwerp van onderhavige akte volgens hem geen manifeeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De verschijner bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De verschijner erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op zesentwintig december tweeduizend en vijf.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Kortrijk.

En, na toelichting van deze akte en voorlezing van de naam en standplaats van de instrumenterende notaris, van de identiteit van de partijen, alsook in voorkomend geval van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeeld ontwerp van de akte, heeft de verschijner getekend met ons, Notaris.

By 07/12

350

1ste kantoor der registratie te Kortrijk

Geregistreerd op **22-02-2006**

Uitsluitend wijzen **zonden** renvoeien

Boek **916** Blad **09** Vak **05**

Ontvangen : Vijftienwintg eeuw (25 e)

De wa. inspecteur,

L. van der Vliet

In Overgeschreven op het **I** Hypotheek-

kantoor te **Kortrijk**

op **1** /199, boek **nr**

64-T-03104/2006-02953