

**Ruil, Afstand recht van natrekking & Basisakte
Reglement van mede-eigendom**

“Residentie Marie-Beau”

Te Oostkamp (Ruddervoorde, Markt (thans) 9-10)

5453

HET JAAR TWEEDUIZENDENTWAALF

Op negentien december

Voor mij, Meester Dirk HENDRICKX, Notaris met standplaats te Brugge, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “NOTARIS DIRK HENDRICKX”, met zetel te 8200 Brugge (Sint-Michiels), Koning Albert I-laan 201, met ondernemingsnummer 0898.407.664, houder van de minuut van deze akte en met tussenkomst van Meester Christophe VANDEURZEN, Notaris met standplaats te Koekelare

ZIJN VERSCHENEN

1a) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “**UNIC RUDDERVOORDE**”, met maatschappelijke zetel gevestigd te 8020 Oostkamp, Sint-Elooisstraat 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brugge onder het ondernemingsnummer 0412.504.178, ingeschreven in de B.T.W.-administratie onder het nummer BE 412.504.178.

Opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming ‘Boetiek Unic’ bij akte verleden voor notaris Ignace Corneille Van Belle te Zomergem op zestien juni negentienhonderd tweeënzeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van acht juli daarna onder het nummer 2062-12.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd, onder meer bij akte verleden voor notaris Patrick Van Hoestenbergh te Jabbeke op dertig maart negentienhonderd zevententachtig, houdende onder meer omvorming in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ‘Unic’, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achtentwintig april daarna onder het nummer 870428-252, en bij akte verleden voor notaris Patrick Van Hoestenbergh te Jabbeke op vierentwintig april negentienhonderd negentig, houdende naamswijziging in de huidige, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig mei daarna onder het nummer 900523-76, en bij akte verleden voor notaris Ignace Van Belle te Zomergem op achtenwintig december negentienhonderd vijffennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig januari negentienhonderd zesennegentig onder het nummer 960123-407, en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Karlos Dewagtere te Jabbeke op veertien juni tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zes juli daarna onder het nummer 20040706-099699.

Alhier overeenkomstig de bepalingen van de statuten vertegenwoordigd door mevrouw DEJONGHE Ann Yvonne Christine, wonende te 8020 Oostkamp (Ruddervoorde), Sint-Elooisstraat 1, in haar hoedanigheid van statutair zaakvoerder, hiertoe benoemd bij akte verleden voor notaris Piet Denys, te Ruddervoorde op twaalf maart negentienhonderd éénennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van elf april daarna onder het nummer 910411-363.

Hierna ook genoemd “ de ruiler”

1b) De naamloze vennootschap “**FORTIS BANK**”, met maatschappelijke zetel gevestigd te 1000 Brussel, Warandeborg 3, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel, onder het ondernemingsnummer 0403.199.702, ingeschreven in de B.T.W.-

administratie onder het nummer BE 403.199.702.

Opgericht op vijf december negentienhonderd vierendertig bij akte verleden voor notaris Hubert Scheyven te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van veertien december daarna onder het nummer 15.109.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Bernard Willocx te Brussel op negentien april tweeduizend en twaalf, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zestien mei daarna onder het nummer 12089996.

Alhier vertegenwoordigd door mevrouw CUEPERS Sarah, geboren te Dendermonde op vierentwintig maart negentienhonderdzeventig, wonende te 9000 Gent, Cederstraat 71, ingevolge akte overdracht van bevoegdheden verleden voor notaris Damien Hisette, geassocieerd notaris Brussel, op 16 november 2012, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, waarvan een afschrift is gehecht gebleven aan de verkoopakte inhoudende verkoop door BNP Paribas Fortis en Christiaens Promotie, van zeshonderd vierenvijftig duizendsten in nabeschreven goed te Oostkamp (Ruddervoorde), Markt 9-10, verleden voor ondergetekende notaris Hendrickx met tussenkomst van notaris Christophe Vandeurzen voornoemd, op heden voorafgaandelijk aan deze akte.

Hierna ook genoemd “ruiler” of “BNP Paribas Fortis”

1c) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **“Christiaens Promotie”**, met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Legeweg 155, BTW BE 0877.894.639, ondernemingsnummer 0877.894.639.

Opgericht bij akte verleden voor geassocieerd notaris Michel Van Damme te Brugge (Sint-Andries), op twaalf december tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zevententwintig december erna, onder nummer 20051227-187221.

Waarvan de statuten meerdere malen werden gewijzigd, en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Michel Van Damme, te Brugge (Sint-Andries), op tweeëntwintig december tweeduizend en elf, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig januari tweeduizend en twaalf, onder nummer 12021218.

Alhier vertegenwoordigd door haar beide zaakvoerders, overeenkomstig artikel 27 van de statuten:

1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **“Chrimilcon”**, met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Legeweg 155, B.T.W. BE 0432.820.928, RPR Brugge.

Alhier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger: de heer **Christiaens, Eddy André Alfons**, geboren te Brugge op elf maart negentienhonderd tweeënzestig (ingeschreven in het nationaal register onder nummer 62.03.11-171.46), wonende te 8300 Knokke-Heist, Van Bunnanlaan 17 bus 23;

2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **“Chrimabo”**, met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Legeweg 155, B.T.W. BE 0867.075.674, RPR Brugge.

Alhier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger: de heer **Christiaens, Patrick Alfons André**, geboren te Assebroek op vijf april negentienhonderd negenenzestig (ingeschreven in het nationaal register onder nummer 69.04.05-173.87), wonende te 8020 Oostkamp, Stuiversstraat 35.

Beide benoemd tot zaakvoerder in de oprichtingsakte, gepubliceerd als gezegd.

Hierna samen of afzonderlijk ook genoemd “de grondeigenaar(s)”.

2) De naamloze vennootschap **“Bouwonderneming Christiaens”**, met zetel te 8020 Oostkamp, Legeweg 155, ondernemingsnummer 0426.003.214, BTW-nummer 426.003.214.

Opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid en onder de benaming “PVBA Bouwonderneming Christiaens” blijkens akte verleden voor notaris Robert Vrielynck, destijds te Brugge (Sint-Kruis) op zevententwintig juli negentienhonderd vierentachtig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien

augustus daarna, onder nummer 2536-37.

Waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd, onder meer bij akte verleden voor notaris Robert Vrielynck, voornoemd, op achttien december negentienhonderd vijftien, gepubliceerd alsvoren onder nummer 960111-235, houdende de omvorming tot een naamloze vennootschap.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Michel Van Damme, te Brugge (Sint-Andries) op twee oktober tweeduizend en vier, gepubliceerd alsvoren op vijftwintig oktober daarna, onder nummer 04149758.

Alhier overeenkomstig artikel 16 van de statuten vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder "Chrimilcon", voornoemd, hiertoe benoemd luidens beslissing van de raad van bestuur de dato vijftwintig februari tweeduizend en vijf, gepubliceerd alsvoren op veertien maart daarna, onder nummer 05039475.

Voornoemde vennootschap "Chrimilcon" wordt alhier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Eddy Christiaens, voornoemd, welke in deze functie werd benoemd blijkens beslissing van de algemene vergadering in datum van vijftwintig februari tweeduizend en vijf, gepubliceerd als voormeld op veertien maart daarna, onder nummer 05039475.

Hierna genoemd "de promotor".

Die mij verzoeken te acteren wat volgt :

A RUIL Unic & BNP Paribas Fortis

a) De ruiler sub 1a) is onverdeelde eigenaar van het gehele hierna beschreven goed ten belope van **driehonderd zeseneveertig duizendsten (346/1000)** in volle eigendom

Beschrijving van het goed

GEMEENTE OOSTKAMP, vijfde afdeling, Ruddervoorde

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Markt, gekadastraerd volgens titel sectie B, deel van nummer 575/P en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, deel van nummer 575/R met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van drie aren tweeënzestig centiaren vierenvijftig vierkante decimeter (3a 62ca 54dm²)

b) De ruiler sub 1b) is onverdeelde eigenaar van het gehele hierna beschreven goed ten belope van **driehonderd zeseneveertig duizendsten (346/1000)** in volle eigendom

Beschrijving van het goed

GEMEENTE OOSTKAMP, vijfde afdeling, Ruddervoorde

Twee af te breken gebouwen thans woon- en handelshuis en woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen Markt 9 en Markt 10, bij het kadaster bekend zowel volgens titel als volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummers 574/F en 574/G, voor een totale oppervlakte van elf are twintig centiare (11a 20ca) en met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van elf aren tweeënvijftig centiaren twintig vierkante decimeter (11a 52ca 20 dm²).

Zoals deze goederen zijn afgebeeld op het metingsplan opgemaakt door de bvba Studiebureau Verhaeghe & Partners, te Zedelgem (Loppem), op 18 december 2012, welk plan samen met deze akte ter registratie zal worden aangeboden.

Oorsprong van eigendom

Voor wat betreft de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar hetgeen verder in deze akte is opgenomen.

De beide voormelde ruilers zijn overeengekomen hetgeen volgt:

De ruiler sub 1a) verklaart over te dragen aan de ruiler sub 1b) honderd achtenzeventig duizendsten (178/1000) onverdeelde rechten in het gehele goed sub 1a) zodat hij ten gevolge van deze ruil nog honderd achtenzeventig duizendsten (168/1000) onverdeelde rechten in volle eigendom bezit in voorbeschreven goed sub 1a).

In tegenruil verklaart de ruiler sub 1b) over te dragen aan de ruiler sub 1a) honderd achtenzeventig duizendsten (168/1000) onverdeelde rechten in het gehele goed sub 1b) zodat hij ten gevolge van deze ruil nog honderd achtenzeventig (178/1000) onverdeelde rechten in volle eigendom bezit in voorbeschreven goed sub 1b).

Tengevolge van deze ruil is de ruiler sub 1a) onverdeelde eigenaar in voorbeschreven

goederen sub 1a) en sub 1b) ten belope van honderd achtenzestig duizendsten (168/1000) onverdeelde rechten in volle eigendom en is de ruiler sub 1b) onverdeelde eigenaar in voorbeschreven goederen sub 1a) en sub 1b) ten belope van honderd achtenzeventig duizendsten (178/1000).

Opleg

Deze ruil geschiedt mits een opleg van **negenhonderd negenenzestig euro tweeënveertig cent (969,42.-EUR)** door de partij sub 1a) aan de partij sub 1b) die de waarde van de respectievelijke afgestane onverdeelde rechten bepalen op **tweeënveertigduizend honderdzesentachtig euro vierenvijftig cent (42.186,54.-EUR)** voor het goed sub 1a) en op **drieënveertigduizend honderdvijfenvijftig euro zesennegentig cent (43.155,96.-EUR)** voor het goed sub 1b).

De partij sub 1b) bevestigt dat deze opleg voldaan werd op heden.

Waarvoor zuivere en eenvoudige kwijting.

Ondergetekende notaris bevestigt dat deze betaling is geschied door middel van overschrijving van rekening BE20 4716 3578 2156 van de partij sub 1a) op rekening BE05 7380 1699 9775 van ondergetekende notaris Hendrickx.

Pro fisco

Voor de heffing van de registratierechten wordt de ontvanger verzocht de proportionele rechten toe te passen op de waarde van het goed sub 1b) bedragende drieënveertigduizend honderdvijfenvijftig euro zesennegentig cent (43.155,96.-EUR).

Kosten

Alle kosten, rechten, erelonen en BTW uit hoofde van voormelde ruil worden door elk der ruilers gedragen voor de helft.

Verdere voorwaarden van de ruil

1. Eigendom

Elke ruiler verkrijgt de eigendom van het afgestane goed vanaf heden.

2. Risico's - verzekering

De overdracht van het risico aan elke ruiler gebeurt op heden.

Elke ruiler verbindt zich ertoe het goed te verzekeren tegen brand en andere risico's en dit ter volledige vrijstelling van de tegenruiler.

3. Gebruik – genot - lasten

Elke ruiler heeft het genot door het werkelijke bezit van het overgedragen goed vanaf heden.

Alle hoegenaamde belastingen betreffende het afgestane goed zijn ten laste van de ruiler in verhouding tot zijn aandeel vanaf heden.

4. Overeenkomsten van aansluiting.

De ruilers zullen zich moeten verstaan met de andere onverdeelde eigenaar vanaf heden omtrent de overeenkomsten van aansluiting (water, gas, telefoon enz.) betreffende voorbeschreven goederen.

Elke ruiler wordt eraan herinnerd dat de tellers, de leidingen en andere inrichtingen die zich in het overgedragen goed bevinden en toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen niet begrepen zijn in de goederen die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst.

5. Hypothecaire toestand – ontslag ambtshalve inschrijving.

Het goed wordt geruimd voor vrij en onbelast van elke schuld, hypotheek, inschrijving of overschrijving in het voordeel van derden.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving uit hoofde van onderhavige ruil en meer in het algemeen uit hoofde van deze akte.

6. Lasten – erfdienstbaarheden – mandeligheid – bijzondere voorwaarden.

6.1. Lasten – erfdienstbaarheden – mandeligheid

Het goed wordt geruimd met al zijn gekende en ongekende, de onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden en zakelijke rechten en verplichtingen.

Partijen verklaren geen weet te hebben dat de goederen zijn bezwaard met onzichtbare

erfdienstbaarheden en dat hun eigendomstitel geen enkele erfdienstbaarheid bedingt, met uitzondering van hetgeen hierna letterlijk wordt overgenomen

Voor wat betreft goed sub 1:

1. Deze vermeld in de akte verleden voor notaris Piet Denys, te Ruddervoorde en notaris Patrick Van Hoestenbergh, te Jabbeke op twaalf maart negentienhonderd éénennegentig, en de akte verleden voor notaris Ignace Corneille Van Belle, te Zomergem, met tussenkomst van notaris Piet Denys, te Ruddervoorde op zeventien juli negentienhonderd tweeënnegentig, beide akten verwijzend naar een akte verleden voor notaris Carlos Denys, te Ruddervoorde op zesentwintig mei negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge op éénentwintig juni daarna, boek 888, nummer 32, letterlijk luidend als volgt:

“Tussen partijen wordt er overeengekomen dat ten voordele van het alhier verkochte erf alsmede het erf aldaar sectie B, nummers 575/E en 573/D, toebehorende aan de partij anderzijds, onbelemmerde doorgang zal mogen genomen worden langs de overbouwde uitweg, dit aldaar op een breedte van twee meters veertig centimeters tot aan het einde van het hoofgebouw van het belaste erf en vervolgens op een breedte van drie meters tot aan het einde van de gebouwen van het bevoordeligde erf, onderhoud van deze doorgang en/of uitweg aan de eigenaar blijvende van het bevoordeligde erf.

Optie tot aankoop van deze strook uitweg is de eigenaar van het bevoordeligde erf voorbehouden – aan de prijs des daags – vanaf de dag van de eventuele tekoopstelling tot zlang het bevoordeligde uitgebaat wordt als grootwarenhuis. Intussen wordt een gebruiksvergoeding van tweeduizend vijfhonderd frank per jaar betaald. Last geschat pro fisco op vijfduizend frank.

2. Deze vermeld in de akte verleden voor notaris Ignace Corneille Van Belle, te Zomergem, met tussenkomst van notaris Piet Denys, te Ruddervoorde, op zeventien juli negentienhonderd tweeënnegentig, verwijzend naar een akte verleden voor notaris Piet Denys, te Ruddervoorde op drie januari negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op vijftien januari daarna, boek 6046, nummer 12, letterlijk luidend als volgt:

“Tussen partijen wordt thans overeengekomen dat de kopers in deze, rechtverkrijgenden en erfgenamen (heersend erf) ten titel van erfdienstbaarheid, eeuwig en onvergeld, voor alle voertuigen, uitweg zullen mogen nemen alover het behouden erf van verkopers (lijdend erf), om uitweg te nemen naar parking en Sijlostraat, op het als A gearceerde gedeelte op hogergemeld opmetingsplan van de heer Dany Pape, van negentien oktober negentienhonderd negentig.

Van zodra het perceel A in gebruik wordt genomen als uitweg door welkdanige derde, dient er een levende, ondoorzichtbare en groene blijvende haag geplaatst te worden op de scheidingslijn tussen het perceel A en B en het bij deze verkochte goed. De haag dient door de gebruikers binnen de drie maanden na eerste gebruik geplaatst te worden op kosten van de gebruikers.”

Voor wat betreft goed sub 2:

Deze vermeld in de akte verleden voor notaris Piet Denys, te Ruddervoorde op negen juni tweeduizend en zes, verwijzend naar een voorgaande akte licitatie verleden voor notaris Robert De Schepper, te Wingene op negentwintig oktober negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op veertien november daarna, boek 2317, nummer 19, letterlijk luidend als volgt:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN

Uit voormelde akte van het ambt van Notaris Georges De Bouck, voornoemd, van zeventwintig oktober negentienhonderd twintig werden volgende bijzondere voorwaarden alhier overgenomen:

1) *Het verkochte goed zal uitweg hebben ten eeuwigden dage en onvergeld zoo voor peerden en wagens als anderszins op de erve der verkopers, palende ten Westkante aan het verkocht goed op eene lengte van drie en dertig meters en eene breedte van drie meters tot aan de Marktplaats.*

- 2) *Het poortjen in den scheidingsmuur ten Westen zal moeten gedempt worden.*
- 3) *De Vensters in zelfden muur ten Westen zullen ten eeuwigen dage aldaar mogen blijven bestaan met vaststaande ramen en ondoorzichtbaar glas.*
- 4) *De erfdienstbaarheden van den drop der daken en het lossen der Wateren zullen moeten gedooft worden zooals het nu bestaat."*

Voor zover deze bedingen nog van toepassing zijn, treedt de koper dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkoper, en verbindt hij zich er toe deze te eerbiedigen en te doen eerbiedigen zo voor zichzelf als voor zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden ten algemene titel.

7. Toestand van het goed.

De goederen worden geruimd in de toestand waarin ze zich op heden bevinden.

De partijen verklaren dat geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt en erkennen bijgevolg dat de goederen worden geleverd in de staat waarin ze zich op heden bevinden.

De overdrager is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de overnemer zelf heeft kunnen vaststellen. Deze zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de overnemer. De overdrager is evenmin tot vrijwaring gehouden voor de verborgen gebreken in zoverre hij er geen kennis van had.

Elke ruiler verklaart uitdrukkelijk geen kennis te hebben van verborgen gebreken behoudens de mogelijke aanwezigheid van asbest., De promotor die hier tussenkomt, aanvaardt en erkent dat hij zonder verhaal zal zijn tegen de ruiler bij ontdekking van asbest en verbindt er zich toe deze op zijn kosten te verwijderen op de wettelijk voorgeschreven wijze ter volledige ontlasting en vrijwaring van de verkoper.

8. Administratieve voorschriften, bepalingen, toelichting en informatie

Voor de voorschriften, bepalingen, toelichting en informatie wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent verder in deze akte wordt beschreven.

STEDENBOUW:

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendommen zouden onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de ruiler-overnemer zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verschijners te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen grondeigenaars sub 1a) en sub 1b)

De grondeigenaars sub 1a) en sub 1b) verklaren :

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de geruimde goederen, voor alle constructies door hen opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van enig voornemen tot onteigening.
- geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap,
- op grond van de hen beschikbare informatie dat de onroerende goederen niet gelegen zijn, in een risicozone voor overstroombaar gebied
- voorschreven goederen niet voorkomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen, met uitzondering van het goed gelegen te Oostkamp (Ruddervoorde), Markt 9, kadaster sectie B, nummer 574/G.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Ondergetekende notaris verklaart dat de gemeente waar de onroerend goederen gelegen zijn, niet beschikt over een goedgekeurd plannenregister doch wel over een goedgekeurd vergunningenregister en vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, dat:

1° voor de onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt behalve voor:

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 17 februari 1966 voor het verbouwen van woonhuis tot grootwarenhuis (referte 31022/6667/B/1966/11);
- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 18 februari 1985 voor uitbreiden winkel + aanbouwen stapelplaats (referte 31022/6667/B/1985/24);
- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 10 oktober 1993 voor slopen bestaande café's/bergingen/garages en bouwen appartementen (referte 31022/2807/B/1993/245);
- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen 28 juli 1997 voor vervangen van dakstructuur en inrichten dakverdiep (referentie: 31022/4304/B/1997/172);
- de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oostkamp, op 12 november 2012 voor het bouwen van een appartementsgebouw;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen

- gelegen in zone 1: Centrumgebied, zone 7: Zone voor wegen, zone 8: Zone voor pleinen overeenkomstig het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2.14_2_1, goedgekeurd door de Deputatie op 11 december 2008

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de ruilers, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht (artikel 2.4.1);

5° voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

B. OPSTALRECHT - TOESTEMMING TOT BOUWEN

De grondeigenaars verklaren -onder nagemeld voorbehoud- bij deze toestemming te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op hun hiervoor beschreven percelen grond een onroerend complex op te richten, zoals hierna bepaald, onder de naam "RESIDENTIE MARIE-BEAU". In aansluiting met deze toestemming tot bouwen verklaren de grondeigenaars bij deze te verzaken -onder zelfde nagemeld voorbehoud- in voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het recht van natrekking van het onroerend complex op voormelde percelen grond, dat hen toekomt overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dit zonder enige tegenprestatie of enige prijs, op de constructies, beplantingen en alle hoegenaamde werken, die de promotor zinnens is uit te voeren op zelfde grond, en zij verklaren hun machtiging te verlenen, er alle door hem goedgevonden gebouwen op te richten en onder meer een appartementencomplex, onderworpen aan het regime van mede-eigendom en dat eigendom zal zijn of blijven van de promotor, of van derde personen die hij wil aanduiden- dit alles in zover dit recht van natrekking geen betrekking heeft op de particulieren waarvan zij zich zoals nagemeld de eigendom voorbehouden, en op de erbij behorende quotiteiten in de gemene delen..

De grondeigenaars geven toelating aan de promotor, die aanvaardt, om geheel of ten dele, aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten hem hier verleend, te verzaken ten voordele van welkdanige personen zijner keus en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van particuliere lokalen in huidig complex; er wordt bepaald dat de bedingen, speciale voorwaarden en erfdienstbaarheden, die de grond waarvan sprake bezwaren, alsook alle wettelijke beschikkingen of reglementen, reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen terzake, zullen geëerbiedigd worden. Alle belastingen, taksen en aanslagen van welke aard ook, waartoe de gezegde bouwwerken

aanleiding zullen geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaar(s) dezer bouwwerken.

De hier gegeven toelating tot bouwen verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de grondeigenaars, wat de voorgenomen bouwwerken betreft; deze verantwoordelijkheid blijft voor risico en gevaar van de promotor, die alle betwistingen die zouden kunnen ontspruiten naar aanleiding van deze bouwwerken zal moeten beslechten, zonder hun tussenkomst. De promotor zal ook alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken worden ten laste van de grondeigenaars, en om reden van deze hoedanigheid.

Het feit dat de promotor voor zijn persoonlijke rekening of voor rekening van derden handelt, of dat hij al dan niet verzaakt, zoals hij ertoe hierboven werd gemachtigd, ten voordele van wie dan ook, aan het geheel of een gedeelte van de rechten, die hem toegestaan zijn, zal geen schuldvernieuwing uitmaken en de promotor niet ontslaan van zijn verplichtingen tegenover de grondeigenaars. De promotor zal solidair en onverdeelbaar gehouden zijn met de derde persoon waarvan sprake.

Deze overeenkomst is door de partijen niet bedoeld als een oppervlaktepacht en kan bijgevolg niet beschouwd worden als een gewone tijdelijke vergunning.

De verzaking aan het recht van natrekking wordt verleend voor een periode van drie jaar vanaf heden, behoudens tijdige minnelijke verlenging tussen partijen overeen te komen.

Bij overdracht van een privatieve kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten en in het opstalrecht, ook door de grondeigenaar het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht van de grond overgedragen worden. Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten automatisch een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten en vervalt het opstalrecht door vermenging.

De promotor is namelijk voornemens al of een deel van de privatieven waarvoor geen voorbehoud van recht van natrekking bestaat, als nagemeld, te vervreemden in de loop of na de beëindiging der bouwwerken; doch de verkoopsovereenkomsten zullen behoudens andersluidende overeenkomst steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt. Anderzijds verbindt de grondeigenaar zich hierbij uitdrukkelijk te zullen tussenkomen in de notariële akten, telkens als de promotor een privaatief in opbouw of volledig afgewerkt, zal vervreemden, en verbindt zich dan ook, telkens zoveel aandelen in de grond, welke ieder vervreemd privaatief zal omvatten, te vervreemden en over te dragen.

VOORBEHOUD:

In afwijking van hetgeen voorafgaat, verklaart de grondeigenaar zich uitdrukkelijk het recht van natrekking voor te behouden op nabeschreven privatieven en op de erbij behorende aandelen in de gemene delen, zodat volgende privatieven met de eraan verbonden aandelen in de gemene delen hem ten aanwijzende titel zullen toebehoren:

1) – voor wat betreft de ruiler sub 1a):

I. Op de gelijkvloerse verdieping :

De handelsruimte H00.02, gelegen rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de handelsruimte zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijftig duizendsten (85/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

II. Op de tweede verdieping:

Het **appartement 02.02**, gelegen in het midden, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de inkomhall, WC, badkamer, slaapkamer 1, berging, de leefruimte met open keuken en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zesenvijftig duizendsten (56/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het ge-

bouw, waaronder de grond;

III. Parkeerplaatsen en garagebox allen gelegen op het gelijkvloers

De **parkeerplaatsen**, gelegen achter het gebouw, genummerd van “**P02 tot en met P05**”, elk omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

de parkeerplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vier duizendsten (4/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

3) De **garagebox**, genummerd van “**G03**”, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

De eigenlijke garagebox met poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

elf duizendsten (11/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Hetzij in totaal honderd achtenzestig duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, in overeenstemming met de onverdeelde rechten die hij bezit als grondeigenaar zoals in deze akte beschreven.

2) – voor wat betreft de ruiler sub 1b):

I. Op de gelijkvloerse verdieping :

De **handelsruimte H00.01**, gelegen links, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

de handelsruimte zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdvijfentwintig duizendsten (125/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het exclusief en privaatief genot van de binnentuin gelegen achter de handelsruimte.

II. Parkeerplaatsen op het gelijkvloers

1) De **parkeerplaats** gelegen achter het gebouw, genummerd “**P01**”, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

de parkeerplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf duizendsten (1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

2) De **parkeerplaatsen**, gelegen achter het gebouw, genummerd van “**P06 tot en met P17**”, elk omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

de parkeerplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vier duizendsten (4/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Hetzij in totaal honderd achtenzeventig duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, in overeenstemming met de onverdeelde rechten die hij bezit als grondeigenaar zoals in deze akte beschreven.

Omwille van de noodzakelijkheid van de eenheid in de opvatting en uitvoering zal alleen de promotor het recht hebben al de privaatieve kavels evenals alle gemene delen te bouwen of laten bouwen door de personen door hem aan te duiden en dit volgens de hieraangehechte bouwplannen. Deze werken zullen gedaan worden ofwel voor rekening van de promotor zelf, ofwel voor rekening van de verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond van een te bouwen of een in aanbouw zijnd privaatief. Iedere verkrijger zal, voor zoveel als nodig, geacht worden te dien einde onherroepelijke volmacht aan de promotor te hebben gegeven.

Ingeval van faillissement, kennelijk onvermogen of voortijdige ontbinding van de vennootschap van de promotor wegens aanzienlijk verlies van een gedeelte van het

kapitaal van promotor, zal het recht van opstal van rechtswege vervallen zonder dat er enige vergoeding te betalen is door de grondeigenaar-opstalgever.

Het opstalrecht geschiedt zonder vergoeding.

Op geen enkel ogenblik zal de grondeigenaar gehouden zijn tot enige vergoeding voor werken, gebouwen en opstand, en zal de promotor derhalve over geen recht van terughouding beschikken.

Alle belastingen van welke aard ook, geheven of te heffen op de gronden en op de bouwwerken zijn ten laste van opstalhouder tijdens de duur van het opstalrecht.

De bouwwerken die opstalhouder op voorschreven grond opricht moeten verzekerd zijn tegen brandrisico's en aanverwante gevaren op zijn kosten en ter benaarding van opstalgever, die het recht heeft zijn voorschotten uit dien hoofde van opstalhouder terug te vorderen.

Voor de regeling van hun wederzijdse rechten en verplichtingen tijdens de duur van het opstalrecht en bij het verstrijken van het opstalrecht, verwijzen partijen naar de bijzondere overeenkomst die terzake tussen partijen is gesloten, en welke zij mij notaris ontslaan alhier over te nemen.

De opstalgever verklaart dat voorschreven goed vrij, zuiver en onbezwaard is van alle grondpandrechtelijke beletsels.

C. BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaars zijn onverdeelde eigenaars in volle eigendom van het hierna beschreven onroerende goed, te weten:

- a) De grondeigenaar sub 1a) ten belope van honderd achtenzestig duizendsten (168/1000) in onverdeelde volle eigendom;
- b) De grondeigenaar sub 1b) ten belope van honderd achtenzeventig duizendsten (178/1000) in onverdeelde volle eigendom;
- c) De grondeigenaar sub 1c) ten belope van zeshonderd vierenvijftig duizendsten (654/1000) in volle eigendom.

Beschrijving van de goederen

1) GEMEENTE OOSTKAMP, vijfde afdeling, Ruddervoorde

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Markt, gekadastraerd volgens titel sectie B, deel van nummer 575/P en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, deel van nummer 575/R met een opgemeten oppervlakte van drie aren tweeënzestig centiaren vierenvijftig vierkante decimeter (3a 62ca 54dm²).

2) GEMEENTE OOSTKAMP, vijfde afdeling, Ruddervoorde

Een perceel bouwgrond met alle thans er nog opgerichte doch af te breken opstallen zoals hoger beschreven, gelegen Markt 9 en Markt 10 zijn opgericht, bij het kadaster bekend zowel volgens titel als volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummers 574/F en 574/G, voor een totale oppervlakte van elf are twintig centiare (11a 20ca) en met een totale oppervlakte opgemeten oppervlakte van elf aren tweeënvijftig centiaren twintig vierkante decimeter (11a 52ca 20 dm²).

Eigendomsoorsprong.

Goed sub 1

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'UNIC RUDDERVOORDE', te Oostkamp (Ruddervoorde) om het als volgt te hebben verkregen:

- deels, voor wat betreft het huidig kadastraal nummer 576/H, ingevolge aankoop aan de echtgenoten Joseph Marie André Dejonghe-Bellaert Florina Maria, beiden te Blankenberge, ingevolge akte verleden voor notaris Piet Denys, te Ruddervoorde en notaris Patrick Van Hoestenbergh, te Jabbeke op twaalf maart negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op achten-twintig maart daarna, boek 6150, nummer 11.

Oorspronkelijk en sinds meer dan dertig jaar vanaf heden behoorden deze goederen toe aan de echtgenoten Joseph Dejonghe-Bellaert Florina, beiden voornoemd, om de-

ze, onder grotere oppervlakte, te hebben aangekocht jegens de echtgenoten Achiel Pieters-Bocque Marie, beiden te Kortrijk ingevolge akte verleden voor notaris Pieter Vander Heyde, te Rumbekke op twaalf augustus negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op achttien augustus daarna, boek 2781, nummer 7.

Bij akte verleden voor de heer Hullebus, Commissaris bij het Aankoopcomité van onroerende goederen te Brugge, op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op acht september daarna, boek 3821, nummer 12, werd onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad en de Hogere Overheid van het oorspronkelijke goed een stukje verkocht aan de gemeente Oostkamp.

Bij akte verleden voor de heer Hullebus, voornoemd, op vierentwintig november negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op tien december daarna, boek 3858, nummer 20, werd voormelde verkoop goedgekeurd.

- deels, voor wat betreft de huidige kadastrale nummers 575/R en 562/c, ingevolge aankoop jegens 1) mevrouw Vandeputte Cecile Anna Maria Jeanne, te Oostkamp (Ruddervoorde), 2) mevrouw Grillet Brigitte Berthe Paula Maria Michèle, te Gent, 3) mevrouw Grillet Nicole Yvonne Maria Michèle, te Waarschoot en 4) mevrouw Grillet Martine Monique Katrien Maria, te Oostkamp, ingevolge akte verleden voor notaris Ignace Corneille Van Belle te Zomergem, met tussenkomst van notaris Piet Denys, te Ruddervoorde op zeventien julie negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op achtentwintig juli daarna, boek 6564, nummer 9.

Oorspronkelijk en sinds meer dan dertig jaar vanaf heden behoorden deze goederen toe aan de heer Grillet Hendrik, te Oostkamp om deze te hebben verkregen ingevolge de nalatenschap van mevrouw Maria Baelden, overleden op negentienhonderd vierenzestig, nalatende als enige legataris, haar neef, de heer Hendrik Grillet, voornoemd, ingevolge de bepalingen van haar openbaar testament, gedicteerd aan notaris Pierre Soenen, te Brugge op achtentwintig november negentienhonderd vierenzestig.

De heer Hendrik Grillet, voornoemd, overleed te Oostkamp op drie mei negentienhonderd vijfentachtig, nalatende als enige wettelijke en reservataire erfgenamen, zijn langstlevende echtgenote, mevrouw Cecile Vandeputte, voornoemd, voor één/vierde in volle eigendom en drie/vierde in vruchtgebruik, ingevolge gifte tussen echtgenoten vervat in het huwelijkscontract Grillet-Vandeputte, verleden voor notaris Reinald Stockman, destijds te Moorslede, op één september negentienhonderd éénenezestig, en aan zijn drie kinderen: 1) Brigitte, 2) Nicole en 3) Martine Grillet, allen voornoemd, voor de overige gerechtigden.

De vennootschap "Christiaens Promotie" voornoemd is onverdeelde eigenares in volle eigendom ten belope van zeshonderd vierenvijftig duizendsten in voorbeschreven goed ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap "Unic Ruddervoorde" voornoemd, zoals blijkt uit de akte verleden voor ondergetekende notaris Dirk Hendrickx, op heden, voorafgaandelijk aan deze akte.

Ingevolge voormelde in deze akte verleden ruil tussen "Fortis Bank" voornoemd, en "Unic Ruddervoorde voornoemd, heeft Unic Ruddervoorde honderd achtenzeventig duizendsten onverdeelde rechten in volle eigendom afgestaan aan "Fortis Bank".

Goed sub 2

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de naamloze vennootschap 'FORTIS BANK', te Brussel ingevolge aankoop jegens 1) de heer De Smet Robert Eugène Arthur Marie, te Oostkamp (Ruddervoorde), 2) mevrouw Laplace Olga Maria, te Oostkamp, 3) mevrouw Desmet Elza Juliette Leonie Louis, te Zedelgem (Veldegem) en 4) de heer Desmet Jacques Jules Esther, te Oostkamp, ingevolge akte verleden voor notaris Piet Denys, te Ruddervoorde op negen juni tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op éénentwintig juni daarna, onder formaliteit

061-T-21/06/2006-08849.

Oorspronkelijk en sinds meer dan dertig jaar vanaf heden behoorden deze goederen toe aan mevrouw Marie-José Desmet, de heer Lodewijk Desmet, de heer Alfons Desmet en de heer Robert Desmet, voor elk één/vierde.

Mevrouw Marie-José Desmet verkocht haar één/vierde onverdeeld aandeel aan 1) de heer Lodewijk Desmet, 2) de heer Alfons Desmet, 3) de heer Robert Desmet, allen voornoemd, voor elk een gelijk deel, ingevolge akte verleden voor notaris Robert De Schepper, destijds te Wingene op negenentwintig oktober negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge op veertien november daarna, boek 2317, nummer 19.

Bij akte schenking als voorschot op erfenis, met vrijstelling van inbreng in natura, verleden voor notaris Jan De Mey, destijds te Brugge, op éénentwintig maart negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brugge op drie april daarna, boek 4162, nummer 3, schonk de heer Alfons Desmet, voornoemd, zijn één/derde deel in voormeld onroerend goed aan zijn zoon de heer Jacques Desmet, te Oostkamp (Ruddervoorde).

De heer Lodewijk Desmet, voornoemd, is overleden op achttien maart negentienhonderd vierennegentig, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn overlevende echtgenote, mevrouw Olga Laplace, voor de geheelheid in vruchtgebruik en zijn enige dochter, mevrouw Elza Desmet, voornoemd, voor de geheelheid in naakte eigendom.

De vennootschap "Christiaens Promotie" voornoemd is onverdeelde eigenares in volle eigendom ten belope van zeshonderd vierenvijftig duizendsten voorbeschreven goed ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap "Fortis Bank" voornoemd, zoals blijkt uit de akte verleden voor ondergetekende notaris Dirk Hendrickx, op heden, voorafgaandelijk aan deze akte.

Ingevolge voormelde in deze akte verleden ruil tussen "Fortis Bank" voornoemd, en "Unic Ruddervoorde voornoemd, heeft "Fortis Bank" honderd achtenzestig duizendsten onverdeelde rechten in volle eigendom afgestaan aan "Unic Ruddervoorde".

II. STATUTEN.

De promotor zal krachtens recht van opstal hem verleend door de grondeigenaars zoals hoger beschreven op voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten, genaamd "Residentie Marie-Beau", bestaande uit handelsruimten, appartementen, autostaanplaatsen en garageboxen, met het oog op de verkoop en zal tevens ten behoeve van de grondeigenaars sub 1a) en 1b) de particulieren oprichten overeenkomstig de respectievelijke aannemingsovereenkomsten afgesloten tussen hen.

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

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

1. Beschrijving van het op te richten goed.

GEMEENTE OOSTKAMP, vijfde afdeling, Ruddervoorde

Een appartementsgebouw met alle aanhorigheden op en met grond gelegen aan de Markt nummers 9-10, gekadastreerd volgens titel sectie B, deel van nummer 575/P, en sectie B, nummers 574 F en 574 G, thans gekadastreerd sectie B, deel van nummer 575/R en nummers 574 F en 574 G voor een totale oppervlakte volgens voormelde meting van vijftien aren veertien centiaren vierenzeventig vierkante decimeter (15a 14 ca 74 dm²).

Plan – Meting.

De grond waarop voorschreven appartementsgebouw zal worden opgericht staat afgebeeld op een metingplan opgesteld door Studiebureau Verhaeghe & Partners", te Zeldegem, op 18 december 2012, zoals voormeld.

2. Eigendomsbewijs.

Hieromtrent wordt verwezen naar wat hoger in deze akte is vermeld.

3. Bodemdecreet.

In toepassing van het Vlaams decreet van 27 oktober 2006 betreffende de Bodemsanering en Bodembescherming verklaren de grondeigenaars dat:

a) er bij hun weten op voormelde percelen geen inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Bij brief van 19 oktober laatstleden heeft het Gemeentebestuur van Oostkamp het volgende geantwoord :

“... ”

Voor zover bekend zijn op het onroerend goed geen overtredingen inzake een milieuvergunningsreglementering vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen. Voor zover bekend is of was er geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo)."

b) er met betrekking tot deze percelen door OVAM bodemattesten werden afgeleverd op 10 juli 2012 en 26 september 2012, waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

"2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

3. Als de bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet"

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

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

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

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende privatieven waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

III. BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "**Residentie Marie-Beau**".

IV. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars Markt 9-10 te Oostkamp (Ruddervoorde)**". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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 mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

V. AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris :

1) de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oostkamp, op 12 november 2012;

2) de goedgekeurde bouwplannen (met de stempel van de gemeente) die zijn opge maakt door Koen Derycke, architect te Vinderhout,

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

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning worden "*ne varietur*" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

VI. GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparanten verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen;

2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;

3. twee of meerdere privatieve kavels samen te voegen;

4. sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;

5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.

Indien hiertoe een wijzigende stedenbouwkundige vergunning vereist is, zullen hiertoe de nodige stappen ondernomen worden door de promotor, dan wel door zijn rechtsopvolgers.

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

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

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

GEMEENTE OOSTKAMP, vijfde afdeling, Ruddervoorde

Een appartementsgebouw met alle aanhorigheden op en met grond gelegen aan de Markt nummers 9-10, gekadastraerd volgens titel sectie B, deel van nummer 575/P, en sectie B, nummers 574 F en 574 G, voor een oppervlakte volgens voormelde meting van vijftien aren veertien centiaren vierenzeventig vierkante decimeter (15a 14 ca 74 dm²).

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

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

Op de **gelijkvloerse verdieping** bevinden zich de handelsruimten, acht garageboxen en zeventien parkeerplaatsen.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich drie appartementen.

Op de **tweede verdieping** bevinden zich drie appartementen.

Op de **derde verdieping** bevindt zich twee appartementen

Artikel 2. Opsomming privaat kavels.

Kijkend naar het gebouw vanaf de Markt

A. HANDELSRUIMTEN EN APPARTEMENTEN.

I. Op de gelijkvloerse verdieping :

1. De handelsruimte H00.01, gelegen links, omvattende:

a) in privaat en exclusieve eigendom :
de handelsruimte zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:
honderdvijfentwintig duizendsten (125/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het exclusief en privaat genot van de binnentuin gelegen achter de handelsruimte zoals aangeduid op plan.

2. De handelsruimte H00.02, gelegen rechts, omvattende:

a) in privaat en exclusieve eigendom :
de handelsruimte zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:
vijfentachtig duizendsten (85/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

II. Op de eerste verdieping:

1. het appartement 01.01, gelegen links, omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2, de leefruimte met open keuken en terras met berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénennegentig duizendsten (91/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- 2. het appartement 01.02**, gelegen in het midden, omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, WC, badkamer, slaapkamer 1, berging, de leefruimte met open keuken en terras;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesenvijftig duizendsten (56/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- 3. het appartement 01.03**, gelegen rechts, omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2, de leefruimte met open keuken en terras met berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesentachtig duizendsten (86/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- III. Op de tweede verdieping:**
- 1. het appartement 02.01**, gelegen links, omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2, de leefruimte met open keuken en terras met berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénennegentig duizendsten (91/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- 2. het appartement 02.02**, gelegen in het midden, omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, WC, badkamer, slaapkamer 1, berging, de leefruimte met open keuken en terras;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesenvijftig duizendsten (56/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- 3. het appartement 02.03**, gelegen rechts, omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2, de leefruimte met open keuken en terras met berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesentachtig duizendsten (86/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- IV. Op de derde verdieping:**
- 1. het appartement 03.01**, gelegen in het midden, omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, WC, badkamer, slaapkamer 1, berging, de leefruimte met open keuken en terras met berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drieënzeventig duizendsten (73/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- Noot: Voor dit appartement zal regularisatievergunning aangevraagd worden indien vereist teneinde een tweede slaapkamer te realiseren zonder dat hierbij de globale oppervlakte van het appartement wijzigt.
- 2. het appartement 03.02**, gelegen rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de inkomhall, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2, de leefruimte met open keuken en terras met berging;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesentachtig duizendsten (86/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

B. Parkeerplaatsen en garageboxen allen gelegen op het gelijkvloers

1. De parkeerplaats gelegen achter het gebouw, genummerd "P01", omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de parkeerplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijf duizendsten (1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. De parkeerplaatsen, gelegen achter het gebouw, genummerd van "P02 tot en met P17", elk omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de parkeerplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vier duizendsten (4/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

3. De garageboxen, genummerd "G01" en "G02", elk omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
De eigenlijke garagebox met poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijftien duizendsten (15/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

4. De garageboxen, genummerd van "G03 tot en met G08", elk omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
De eigenlijke garagebox met poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
elf duizendsten (11/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

C. BIJZONDERE BEPALINGEN.

1. Terrassen.

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

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

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

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

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

2. parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen mogen slechts toebehoren aan eigenaars van appartementen of handelsruimten in het gebouw. Ze mogen derhalve onderling geruild of verkocht worden, maar niet aan iemand die geen appartement of handelsruimte heeft in het gebouw.

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

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

3. Toegang – Bestemming van de grond.

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

De promotor houdt zich het recht voor de delen van de grond die niet privaat zijn of waarvoor geen privaat genotsrecht werd toegekend, een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

4. Wederzijds recht en gebruik/buiklening de dato 17 april 2009 afgesloten tussen de NV “Fortis Bank” en de BVBA “Unic Ruddervoorde”.

Met betrekking tot het wederzijds recht en gebruik/buiklening voortvloeiende uit de akte verleden voor geassocieerd notaris Christophe Vandeurzen, te Koekelaere, op 17 april 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, op 27 april daarna, formaliteit 061-T-27/04/2009-04843 afgesloten tussen de NV “Fortis Bank” en de BVBA “Unic Ruddervoorde, wordt hier uitdrukkelijk bevestigd en aanvaard door de partijen bij deze akte dat deze overeenkomst onverminderd blijft behouden in zoverre de erin vervatte bepalingen niet strijdig zijn met de bepalingen van deze basisakte met reglement van mede-eigendom.

5. opgegeven oppervlakte

De op de aan deze akte gehechte vermelde oppervlakte voor de diverse gemeenschappelijke en privaatieve ruimten is slechts indicatief. De er vermelde oppervlakte kan bijgevolg afwijken van de reële oppervlakte in functie van het realiseren van het gebouw en/of eventuele constructieve noodwendigheden.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN.

1. Erfdienstbaarheden vervat in de eigendomstitels van de comparanten

Hieromtrent wordt verwezen naar de hoger in deze akte bij de ruil opgenomen erfdienstbaarheden.

Specifiek wordt hierbij verwezen naar de bestaande erfdienstbaarheid alover het goed (café “De Zwaen”, thans gekend als gelegen te Oostkamp (ruddervoorde), Markt 11, thans gekadastréerd sectie B, nummer 566N.

De comparanten verklaren dat de te bouwen garageboxen “G01” en “G02” toegang zullen nemen alover dit perceel in toepassing van deze bestaande erfdienstbaarheid.

Verder bevestigen comparanten dat zij ook de andere in hun eigendomstitels vervatte erfdienstbaarheden onverminderd wensen te behouden zo voor zichzelf als voor hun rechtsverkrijgers en rechtsopvolgers ten algemene titel.

2. Nieuwe erfdienstbaarheden

1) Er wordt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “**UNIC RUDDERVOORDE**”, voormeld een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van toegang en doorgang gevestigd in voordeel van alle eigenaars en gebruikers van een privaatief in het op voormelde grond op te richten appartementsgebouw, op de haar toebehorende percelen gelegen achter het op te richten onroerend complex thans gekadastréerd sectie B, nummer 562 C, en sectie B, deel van nummer 575 R (namelijk het deel van dit perceel dat niet mee opgenomen werd in de voorbeschreven ruiling), teneinde de achter het appartementsgebouw gelegen garageboxen en parkeerplaatsen te kunnen

bereiken enerzijds en teneinde verder doorgang te kunnen nemen naar het Sint-Elooisplein.

Deze erfdienstbaarheid wordt uitsluitend gevestigd in voordeel van de eigenaars en gebruikers van privaat in het in deze akte beschreven onroerend complex, evenals in voordeel van bezoekers van de handelsruimten H00.01 en H00.02.

Teneinde ten allen tijde de toegang te verzekeren wordt hier uitdrukkelijk bedongen door de partijen zo voor henzelf als hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden dat ten allen tijde alle toegangsbelemmerende elementen (poort, hek, slagbomen) door hen en hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden kunnen bediend worden.

Onder voorbehoud van het bepaalde in de hierna weergegeven alinea zullen het aandeel in de kosten van onderhoud en herstel ten belope van de helft uitsluitend ten laste vallen van de respectievelijke eigenaars van één of meerdere parkeerplaatsen, auto-boxen en of bergingen in het in deze akte beschreven onroerend complex volgens hun respectievelijke aandeel in de gemeenschappelijke delen en ten belope van de andere helft ten laste van het lijdende erf.

In afwijking van het voorgaande wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat het onderhoud van de parking van BNP Paribas Fortis of haar rechtsopvolgers ten laste blijft van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **“UNIC RUDDERVOORDE”**, dit volgens het Wederzijds recht en gebruik/buiklening de dato 17 april 2009 afgesloten tussen de NV “Fortis Bank” en de BVBA “Unic Ruddervoorde”.

2) Er wordt tevens door de comparanten bij deze akte een onvergelde en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd onder het in deze akte beschreven op te richten appartementsgebouw, overeenkomstig de bijgevoegde plannen in voordeel van het achterliggende perceel deel van nummer 575/R dat eigendom blijft van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Unic Ruddervoorde”, voormeld, teneinde de op dit perceel vroeger reeds aangelegde parkeerplaatsen eigendom van voormelde BVBA “Unic Ruddervoorde te kunnen bereiken.

Ten overvloede wordt hier bevestigd dat deze toegang onder het appartementsgebouw uiteraard ten allen tijde eveneens gebruikt mag worden door alle eigenaars en/of gebruikers van een parkeerplaats of garagebox van het bij deze akte beschreven appartementsgebouw.

Onder voorbehoud van het bepaalde in de hierna weergegeven alinea zullen het aandeel in de kosten van onderhoud en herstel ten belope van de helft uitsluitend ten laste vallen van de respectievelijke eigenaars van één of meerdere parkeerplaatsen, auto-boxen en of bergingen in het in deze akte beschreven onroerend complex volgens hun respectievelijke aandeel in de gemeenschappelijke delen en ten belope van de andere helft ten laste van het lijdende erf.

In afwijking van het voorgaande wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat het onderhoud van de parking van BNP Paribas Fortis of haar rechtsopvolgers ten laste blijft van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **“UNIC RUDDERVOORDE”**, dit volgens het Wederzijds recht en gebruik/buiklening de dato 17 april 2009 afgesloten tussen de NV “Fortis Bank” en de BVBA “Unic Ruddervoorde”.

3) Voor zoveel als nodig wordt hier tevens wederzijds een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid lichten en zichten, gevestigd in voordeel van alle gebouwen die op het hiervoor beschreven perceel grond gekadastrerd sectie B, nummers 574 F en 574 G en deel van nummer 575 R en in voordeel van alle gebouwen die op het perceel grond gekadastrerd sectie B, deel van nummer 575 R thans eigendom van de BVBA “Unic Ruddervoorde” zullen worden opgericht. Bijgevolg zullen alle openingen in de respectievelijke bouwwerken mogen blijven bestaan ook als zij zich niet op de wettelijke afstand bevinden, op voorwaarde dat deze openingen vergund werden en op de goedgekeurde plannen voorkomen.

Gemeenschappelijke bepaling

De comparanten verbinden er zich toe alle voormelde erfdienstbaarheden te eerbiedigen

en te doen eerbiedigen zo voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden ten algemene titel.

Pro fisco

De gevestigde erfdienstbaarheden ten bate en ten laste van het voormeld goed worden geacht gelijk te zijn, zodat deze geen aanleiding dienen te geven tot heffing van enig proportioneel registratierecht.

E. ELEKTRICITEITSCABINE - WATERBEDELING

1. Indien de verdelingsmaatschappij van elektriciteit de installatie zou vorderen, in de gebouwen of op de terreinen, van een verdelingspunt, of transformatie-apparatuur van elektriciteit, dient in de verkoopovereenkomsten te worden voorzien dat door de verkrijgers aan de promotor onherroepelijk mandaat gegeven wordt om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen, teneinde de goede uitvoering te verzekeren.

Door de verkrijgers wordt er een voorschot betaald van tweeduizend euro (€ 2.000,00) voor hun aandeel in de nutsvoorzieningen. De finale afrekening dient te gebeuren als de totaalcost voor de elektrische installatie geweten is.

Wat betreft de grondeigenaar sub 1b) blijft de bijzondere overeenkomst die is gesloten met de promotor geldig, welke zij mij notaris ontslaan alhier over te nemen.

In geval een hoogspanningscabine noodzakelijk is zal de uitvoering voldoen aan Besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004 houdende maatregelen tot bestrijding van de gezondheidsrisico's door verontreiniging van het binnenmilieu. De totaalcost voor de plaatsing van deze hoogspanningscabine is, wat betreft het aandeel van de grondeigenaar sub 1b) ten laste van de promotor.

2. Wat betreft de aansluiting op de openbare waterbedeling staat het promotor vrij hetzij één of meerdere hoofdtellers hetzij een individuele teller te laten plaatsen per privaatief. Indien één of meerdere hoofdtellers geplaatst worden waarop aldus meerdere privatieven aangesloten zijn zal zoveel maal de vergoeding voor minimumverbruik in rekening gebracht worden als er privatieven door bediend zijn. De kosten van deze samengevoegde vergoedingen zijn dan ten laste van de collectiviteit van de betrokken privatieven en worden tussen hen verdeeld als algemene onkosten volgens de algemene principes der kostenverdeling zoals in huidige akte opgegeven. Het is nochtans zo dat alsdan de aangeslotenen solidair gehouden zijn tot de betaling van deze samengevoegde abonnementen en het eventueel oververbruik, wel verstaan zijnde dat het opmeten der meters, de inning en de betaling zal gebeuren door de syndicus optredend als gemachtigde van de betrokken eigenaars. Indien individuele tellers geplaatst worden zal de huur van de meter, het jaarabonnement en het eventueel oververbruik volledig ten uitsluitende laste van de betrokken eigenaar zijn.

Artikel 3. Onderdelen van privaatieve kavels.

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

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevoering en de bekleding van de terrassen;
- de toegangsdeur en de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;

- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

A. Ondergronds.

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- de liftkokers en de liften;
- de meterlokalen;
- de vuilnislokalen;
- de inrit naar de parking;
- de trappen en traphallen;
- de technische berging.

B. Gelijkvloers.

- de inkomsas;
- de gemeenschappelijke ruimte
- de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de gemeenschappelijke berging;
- de verluchtungskokers en de dampkapafvoeren;
- de binnentuin (met evenwel privaat genot voor de handelsruimte H00.01

zoals

- de groenzones;
- de verhardingen.

C. Eerste verdieping.

- De gemeenschappelijke ruimte;
- de overdekte buitenpasserelle, de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de verluchtungskokers en de dampkapafvoer.

D. Tweede verdieping.

- De gemeenschappelijke ruimte;
- de buitenpasserelle, de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de verluchtungskokers en de dampkapafvoer.

E. Derde verdieping en daken.

- de trap en traphal;

- de liftkoker en de lift;
- de verluchtungskokers, de dampkapafvoer en de rookkoepel;
- de daken.

F. Op alle niveau's.

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privaatieve kavel bevinden.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

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

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

- de grond
 - de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
 - de rioleringen
 - de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
 - de riolen en afvoerbuizen
 - de goten en putten
 - de bekleding en versiering van de gevels
 - de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk
 - de inkom, de gemeenschappelijke ruimte, de liftinstallaties met schacht, de trappenhallen met trappen
 - de gemeenschappelijke berging
 - het tellerlokaal
 - het dak met zijn bedekking
 - de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
 - de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaatief beschikt over een eigen centrale verwarming
 - de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
 - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
 - de parlofooninstallatie 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.

b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen sommige zaken slecht tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 18 hierna.

c) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

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

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

Elke privaatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het bij deze akte gevoegd verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door ondergetekende notaris Hendrickx en goed bevonden door de comparanten waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

De handelsruimte H0001:	125 /1000
De handelsruimte H0002:	85 /1000
De garagebox: G01:	15 /1000
De garagebox: G02:	15 /1000
De garagebox: G03:	11 /1000
De garagebox: G04:	11 /1000
De garagebox: G05:	11 /1000
De garagebox: G06:	11 /1000
De garagebox: G07:	11 /1000
De garagebox: G08:	11 /1000
De parkeerplaats: P01	5 /1000
De parkeerplaats: P02:	4 /1000
De parkeerplaats: P03:	4 /1000
De parkeerplaats: P04:	4 /1000
De parkeerplaats: P05:	4 /1000
De parkeerplaats: P06:	4 /1000
De parkeerplaats: P07:	4 /1000
De parkeerplaats: P08:	4 /1000
De parkeerplaats: P09:	4 /1000
De parkeerplaats: P10:	4 /1000
De parkeerplaats: P11:	4 /1000
De parkeerplaats: P12:	4 /1000
De parkeerplaats: P13:	4 /1000
De parkeerplaats: P14:	4 /1000
De parkeerplaats: P15:	4 /1000
De parkeerplaats: P16:	4 /1000
De parkeerplaats: P17:	4 /1000
Het appartement 0101:	91 /1000
Het appartement 0102:	56 /1000
Het appartement 0103:	86 /1000
Het appartement 0201:	91 /1000
Het appartement 0202:	56 /1000
Het appartement 0203:	86 /1000
Het appartement 0301:	73 /1000
Het appartement 0302:	86 /1000
Totaal:	1000 /1000

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING 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 mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

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

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

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

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

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

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

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van

de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

A. Algemene bepalingen

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

Indien een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor het voorgenomen gebruik of wijziging van bestemming, mag de ingebruikname slechts geschieden na aflevering aan de syndicus van een afschrift van de afgeleverde vergunning.

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

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

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

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

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

B. De verdiepingen

De kavels 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 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.

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

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen.

Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit.

Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

C. Eerste verdieping:

De panden van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning en/of voor het uitoefenen van een vrij beroep of kantoor voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw.

Indien de kavels op het eerste niveau boven het gelijkvloers deel uitmaken van een commerciële kavel op het gelijkvloers is eveneens een commerciële activiteit toegelaten, voor zover dit in overeenstemming is met de urbanisatievoorschriften.

D. handelsruimtes:

a) Algemeen.

De handelsruimtes mogen gebruikt worden als woning, kantoor, winkel voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

De handelsruimtes mogen eveneens gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.

- dancing, nachtclub, privéclub, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten, desgevallend mits het bekomen van de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen zoals hierna bepaald:

- alle bankactiviteiten en alle aan het bankwezen verwante activiteiten;

- iedere handel in luxeartikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enzovoort;

- burelen;

- alle beroepsactiviteiten voor vrij beroep;

- openbare diensten en parastatale instellingen;

- tearoom, taverne, brasserie, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

b) specifieke bepalingen voor de handelsruimte H00.01

0. Voorafgaandelijke bepaling

In zoverre de specifieke bepalingen voor de handelsruimte H00.01 zoals hieronder beschreven tegenstrijdig zijn met andere bepalingen in deze akte primeren deze specifieke bepalingen.

Indien van de bepalingen hieronder gebruik wordt gemaakt, dienen steeds alle wettelijke en reglementaire bepalingen nageleefd te worden, en dienen desgevallend voorafgaandelijk de nodige vergunningen of attesten bekomen te worden.

1. Specifieke kosten voor de verdiepingen van het gebouw

BNP Paribas Fortis en haar rechtsopvolgers dient niet tussen te komen in de installatie-, herstellings-, onderhouds-, verwarmings-, verlichtings- en alle andere exploitatiekosten van de lift, de trap, het trappenhuis, de gemeenschappelijke trappenhal, overlopen en gangen die naar de verdiepingen leiden of ze bedienen.

2. Verwarming / airconditioning

BNP Paribas Fortis en haar rechtsopvolgers hebben een individuele centrale verwarmingsinstallatie. Deze installatie kan worden aangesloten op gas of elektriciteit via de plaatsing van de nodige technische voorzieningen onder toezicht van een onafhankelijke instelling. De installatie van een airconditioningsysteem wordt toegestaan tegen dezelfde voorwaarden. Zo is het ook toegestaan om in de zone binnentuin externe aircotoestellen te plaatsen.

3. Werken en verbouwingen

Zolang de handelsruimte wordt gebruikt voor professionele doeleinden, mag BNP Paribas Fortis en haar rechtsopvolgers, zonder de tussenkomst van de Algemene

Vergadering, er alle verbouwwerken uitvoeren, inbegrepen de plaatsing van bankautomaten, luchtbehandelingsstoestellen, alarminstallaties, beveiliging, enz... ook al hebben die een impact op de privatieve elementen die zichtbaar zijn van de openbare weg, zoals ramen, luiken, deuren, buiteningen, gevelbekledingen waarvan de stijl, de kleuren, de vormen en de materialen vrij gewijzigd kunnen worden. Deze werken kunnen bestaan in de materiële samenvoeging van het bankkantoor en elke andere aangrenzende eigendom die buiten de mede-eigendom valt. Zo kan de eigenaar van het bankkantoor dit ook materieel onderverdelen in verschillende ruimten. Zo kan de gelijkvloerse verdieping worden opgesplitst in verschillende winkels. Indien deze werken echter een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, moeten ze worden toegestaan door de Algemene Vergadering, overeenkomstig het reglement van mede-eigendom en artikel 577-7, eerste lid, 1°, b van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van weigering kan BNP Paribas Fortis en haar rechtsopvolgers beroep aantekenen bij de bevoegde rechtbank, met name als hij een gunstig, met redenen omkleed advies van een architect of een burgerlijk ingenieur voorlegt en als hij zich ertoe verbindt de werken te laten uitvoeren door erkende aannemers van wie de aansprakelijkheid verzekerd is.

4. Reclame

BNP Paribas Fortis of haar rechtsopvolgers heeft het recht om publiciteit, reclameborden en lichtreclames aan te brengen op de gevel of parking van het gebouw, over de gevelbreedte van haar privaatief, maar op haar kosten en onder haar exclusieve verantwoordelijkheid, waarbij hij de nodige gemeentelijke en stedenbouwkundige vergunningen zal aanvragen en zich zal laten verzekeren tegen alle risico's op ongevallen.

Als het gaat om lichtreclame die volledig of gedeeltelijk op het niveau van de appartementen wordt geplaatst, mag die niet knippen of het gebruik van de gebouwen als woning op abnormale wijze hinderen.

5. Bestemming van de ruimten

De bestemming van de handelsruimte kan door BNP Paribas Fortis en haar rechtsopvolgers worden gewijzigd, zoals het hem het best past.

Fortis bank of haar rechtsopvolgers heeft het recht om, indien zij eveneens eigenaar is van een andere privatieve entiteit in het Vastgoedcomplex, de bestemming van deze privatieve entiteit te wijzigen, zonder tussenkomst van de algemene vergadering.

Zo kan hij alle of een deel van de ruimten gebruiken voor een ander type van handelszaak, als kantoor, als privé-woning of voor een culturele activiteit. Uitgesloten zijn echter activiteiten die onverenigbaar worden geacht met de nachtrust in de privatieve woongedeelten van het gebouw, zoals een dancing, een bar, een café, enz.

Voor zover de handelsruimte (of een andere bestemming zoals hiervoor vernoemd in dit punt 5) normaal wordt uitgebaat, in overeenstemming met wat voorafgaat, moeten de overige mede-eigenaars en bewoners van het gebouw de burenhinder verdragen die eruit zou kunnen voortvloeien, zelfs buiten de werkuren, en zien zij er bijgevolg van af eender welke aanspraak te maken op een schadevergoeding, financiële compensatie of beëindigingmaatregel.

Dit geldt onder meer voor lawaai en andere ongemakken die kunnen voortvloeien uit de normale werking van technische installaties, uit de toepassing van veiligheidsmaatregelen (bewakingsbezoeken, enz...), uit de organisatie van promotie- of commerciële evenementen (opendeurdagen, tentoonstellingen, conferenties, enz...) of uit de uitvoering van de werken die zijn vermeld in punt 3.

Zolang BNP Paribas Fortis of één van haar filialen eigenaar blijft van de Handelsruimte of er haar exploitatie blijft behouden volgens eender welke overeenkomst met een derde, zal geen enkele mede-eigenaar van het gebouw of andere gebruiker ten welke titel ook, in het geheel of in een deel van het gebouw, een gelijkwaardige of eenzelfde

activiteit zoals hierna opgesomd, of een activiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks in concurrentie is met het bankkantoor, uitoefenen of laten uitoefenen.

Deze activiteiten zijn onder andere : een bank- en verzekeringsagentschap, wissel-agent, beursvennootschap, vennootschap voor vermogensbeheer en -advies, beleggingsadvies, kredieten en andere financieringen.

6. Toegang tot bancaire ruimten en erfdiensbaarheden

Indien toegang tot ruimten uitgebaat door BNP Paribas Fortis of haar rechtsopvolgers noodzakelijk is, zal dit enkel tijdens de openingsuren kunnen geschieden en mits voorafgaand schriftelijk verzoek, gericht aan het bankkantoor of de maatschappelijke zetel van BNP Paribas Fortis, minstens tien werkdagen op voorhand, met vermelding van reden en identiteit van de personen die toegang wensen.

Indien toegang tot deze ruimten om dringende redenen of buiten de openingsuren noodzakelijk is, zal slechts toegang verleend worden in het bijzijn van de bevoegde veiligheidsfirma of -dienst en waarvan het telefoonnummer in het bankkantoor beschikbaar is.

E. Garages en/of autostaanplaatsen en/of fietsstalplaatsen:

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

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een automobiel zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten.

Noch werkplaats, noch opslagplaats, mag er worden ingericht.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

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

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als “bewoner”; de term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

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

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

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

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

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de

bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

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

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

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

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

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

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

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

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

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan mits het voorleggen van een geldige vergunning indien vereist en ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en ingeval van positieve beslissing onder de in de beslissing opgelegde voorwaarden inzake onder meer onderhoud, vervanging, herstel, kosten en opbrengsten.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

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

Artikel 15. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De eigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende privaatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

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

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

a.) Algemeen

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

b.) Bijzondere bepalingen.

1. Onderhoud van de binnentuin.

Het onderhoud van de binnentuin verbonden aan de handelsruimte H00.01 valt uitsluitend ten laste van de eigenaars en/of gebruikers van deze handelsruimte. De plaatsing, herstelling en vervanging van de afsluiting valt eveneens uitsluitend ten laste van de eigenaars en/of gebruikers van deze handelsruimte.

2. Onderhoud, herstel en/of vervanging van de liften.

De eigenaars en/of gebruikers van de handelsruimten dienen op geen enkele wijze bij te dragen in de lasten van onderhoud, herstel en/of vervanging van de liften.

3. Inkomsas, gemeenschappelijke ruimten, trappenhuis, gemeenschappelijke berging en de overdekte buitenpasserelles dienstig voor de appartementen.

De eigenaars en/of gebruikers van de handelsruimten dienen op geen enkele wijze bij te dragen in de lasten van onderhoud van het inkomsas, de gemeenschappelijke ruimte, trappenhuis tellerlokaal en gemeenschappelijke berging

Onder onderhoud wordt tevens begrepen de opfrissingswerken (zoals het herbekleden van de wanden met verf of andere materialen), vervangen van gemeenschappelijke toegangsdeuren, verlichtingselementen etc.

4. Tellerlokaal.

De eigenaars en/of gebruikers van de handelsruimten dienen op geen enkele wijze bij te dragen in de lasten van onderhoud van het tellerlokaal.

Indien een teller zich eveneens in dit tellerlokaal bevindt, zullen de eigenaars en/of gebruikers van de handelsruimten steeds toegang tot dit lokaal hebben.

5. Groenzones

Het onderhoud in goede staat van de groenzones is ten laste van alle eigenaars en/of gebruikers van het ganse onroerende complex.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt 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 BTW.

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

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

Reservekapitaal

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

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

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 20. Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1^o het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze

heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1^o is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2^o blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.
Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 22. Brandverzekering.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

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

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

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang

deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

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

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

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

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 25. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 26. Bevoegdheid.

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

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

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

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

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand oktober, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de

gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 31. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of ver-

tegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars

of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten.

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stem-**

men:

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging

van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

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

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te

stellen;

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

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

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

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

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

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

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

Artikel 40. Bevoegdheid.

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

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

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 42. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de 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.

Deze vergoeding van de syndicus zal door de mede-eigenaars gedragen moeten worden ieder voor een gelijk deel.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

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

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

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

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

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

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

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

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

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

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

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

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 47. Keuze van woonplaats.

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

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

Artikel 48. Kosten van deze akte.

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van driehonderdvijftig euro per appartement, honderdvijftig euro per parking en vijftig euro per berging.

BIJZONDERE OVEREENKOMST

Tussen grondeigenaars sub 1a en sub 1b) en de promotor werden twee afzonderlijke onderhandse overeenkomsten gesloten telkens gedateerd op 13 juli 2012. Beide partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de bepalingen van deze onderhandse overeenkomst onverminderd blijven gelden in zoverre ze niet strijdig zijn met de bepalingen van onderhavige akte.

SLOTBEPALINGEN.

1. De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

2. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

3. Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00). Waarvan kwijting

WAARVAN AKTE,

Verleden te Brugge, op het kantoor, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting, ondertekend door de comparanten en mij, Notaris.

(Getekend A. Dejonghe – S. Cuepers – E. Christiaens – P. Christiaens – D. Hendrickx, notaris)

Geregistreerd te Brugge, 2de kantoor bevoegd voor REGISTRATIE

vierentwintig bladen één verzending op 02 januari 2013 Boek 273 blad 37 vak 18. Ontvangen vierduizend driehonderd vijftien euro zestig cent (€ 4.315,60). P. BAILLEUL, eerstaanwezend inspecteur (getekend).