

SPLITSINGSAKTE (STATUTEN)

bestaande uit basisakte en reglement van mede-eigendom

Residentie Ernegem

te Ichtegem (Ernegem), Bruggestraat 43

In het jaar tweeduizend en achttien

Op tweeëntwintig maart

Voor Ons, Meester Stefaan BUYLAERT, Notaris ter standplaats Torhout, vennoot en vaste vertegenwoordiger bij de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Notaris Stefaan Buylaert met zetel te Torhout, Oostendestraat 17, BTW 0845.061.030 RPR Gent (Oostende)

ZIJN VERSCHENEN:

Hierna genoemd "de promotor"

Welke partijen, vertegenwoordigd als gezegd, ons hebben verzocht te akteren wat volgt:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van de grond van het hierna beschreven onroerend goed en de promotor van de opstallen van het hierna beschreven goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE ICHTEGEM tweede afdeling (voorheen Ernegem)

Een onroerend goed, gelegen Bruggestraat nummer 43, kadastraal gekend in de sectie A, volgens titel en kadaster nummer 411/S/8 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van veertien are negenendertig centiare (14a 39ca).

DERTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM

II. ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN

O Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

a) De comparanten verklaren:

- geen weet te hebben van enige bouwvertreding met betrekking tot het verkochte goed
- dat zij er geen kennis van hebben dat met betrekking tot het eigendom oteigeningsbesluiten zouden zijn genomen of maatregelen zouden zijn getroffen overeenkomstig de wetgeving op de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten of van landschappen of dat het eigendom getroffen wordt door een rooilijn.
- dat voormeld goed geen bos betreft conform het bosdecreet

b) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

In het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd dat de gemeente Ichtegem over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Bij schrijven van 19 februari 2018 heeft de gemeente Ichtegem betreffende het plannen- en vergunningenregister het volgende meegedeeld:

"Beste,

Heb uw aanvraag in goede orde ontvangen.

Neen, kunnen nog géén andere uittreksels uitdraaien. Wel de eerste schuchtere pogingen om de vastgoedinfo automatische te laten genereren.

Met vriendelijke groeten,

Erwin Mares

stedenbouwkundig ambtenaar"

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen de dato 5 september 2017 waarvan de partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgegeven, met uitzondering van:

- vergunning "voorgevelwijziging" de dato 26 september 1995;

- vergunning “bouwen van een meergezinswoning en garages, na sloop woning” de dato 20 juni 2017.

De comparanten en ondergetekende notaris verklaren dat er tevens een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de gemeente Ichtegem op 19 december 2017 voor het regulariseren van garages bij een appartementsgebouw.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente Ichtegem, woongebied is.

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (decreet 25 april 2014 betreffende complexe projecten).

c) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Ondergetekende notaris wijst de comparanten op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan zij verklaren een kopie ontvangen te hebben.

e Bodemdecreet

1. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. De gemeente Ichtegem heeft bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

2. De grondeigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het voorbeschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 30 januari 2018. De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt: *“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het voorbeschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de promotor of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

© Integraal waterbeleid – Risicozone voor overstroming

-Integraal Waterbeleid – de Watertoets:

In toepassing van artikel 17bis van het decreet betreffende het integraal waterbeleid vermeldt ondergetekende notaris dat, volgens zijn opzoeken, het voornoemde goed: 1/ niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

2/ niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone. -Risicozone voor overstroming:

In toepassing van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris dat, volgens zijn opzoeken, het voorbeschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007.

O Postinterventiedossier

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Dienaangaande verklaren de comparanten dat een postinterventiedossier opgesteld zal worden.

Teneinde de kopers der privatieve kavels toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zal de promotor:

- a) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve kavels, overhandigen aan deze kopers;
- b) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het Complex, overhandigen aan de syndicus van de Vereniging van Mede-eigenaars, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

III. VOORGENOMEN HANDELING: ONDERWERPING AAN DE MEDE-EIGENDOM

De Comparanten hebben ons, notaris, verzocht akte te verlenen van hun intentie, om op het Goed een complex (hierna "het Complex" of "De Residentie" genoemd) op te richten. Het Complex zal de naam "Erneghem" dragen en zal onderworpen worden aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2, § 9 en 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek. Ingevolge deze onderwerping aan het juridisch statuut van de mede-eigendom zal het Complex worden ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

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

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering,
- 4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars plaatsvindt.
- 6° de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van Mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

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

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin

tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

IV. AANGEHECHTE STUKKEN

De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van voorbeschreven eigendom werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem op 20 juni 2017 (gemeentelijk dossiernummer: B/2017/13) en een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem op 19 december 2017 (gemeentelijk dossiernummer: B/2017/97).

De voormelde stedenbouwkundige vergunning en wijzigende stedenbouwkundige vergunning (zoals deze digitaal werden afgeleverd) worden hieraan gehecht. De comparanten verklaren dat deze stedenbouwkundige vergunningen definitief zijn en niet meer vatbaar zijn voor enig administratief beroep.

- Het beschikkend gedeelte van voormelde stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem op 20 juni 2017, luidt letterlijk als volgt:

“De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **de wanden van de garagebatterijen die uitgeven op de tuinen van de aanpalende burelen dienen over de ganse lengte en hoogte bekleed met steenstrips i.p.v. leien);**
- **het respecteren van de beginselen van het burgerlijk wetboek inzake 'lichten en zichten';**
- **de (platte) daken van de garagebatterijen dienen opgevat en afgewerkt als een groendak — afvoeren cf. regelgeving;**
- **de nodige maatregelen te nemen (plaatsbeschrijving, overleg met betrokkenen,...) en de werkzaamheden uit te voeren volgens de regels van de kunst en geldende regelgeving, teneinde mogelijke schade aan de belendende panden (waterinsijpeling, stabiliteit,...) te vermijden bij het uitvoeren van de (afbraak)werkzaamheden;**
- **aan elke woongelegenheden dient verplicht een garage gekoppeld/toegekend en deze vormen een onafscheidelijk geheel;**
- **het naleven van de voorwaarden in het advies van Infrax;**
- **het naleven van de opmerkingen, gemaakt in het brandpreventieverslag;**
- **het opmaken van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van het openbaar domein vóór aanvang van de werken door een onafhankelijk deskundige;**
- **al het (niet-recupeerbare) puin en (steen)afval dient onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden en afgevoerd naar een daartoe bestemde en erkende (stort)plaats.**
- **het verplicht hergebruik van opgevangen hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit;**
- **de aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrax na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.**
- **de bouwheer dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door**

de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrac het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet;

- *alle kosten/lasten voor (eventuele) werken/aansluitingen/uitbreidingen aan de nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit, telefonie, ...) en het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer/rechtverkrijgende;*
- *de werken strikt uit te voeren overeenkomstig het ingediende plan."*

- Het beschikkend gedeelte van voormelde wijzigende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem op 19 december 2017, luidt letterlijk als volgt:

"De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **er dient zorg gedragen dat de prefabgarages een hoogwaardige (architectonische) afwerkingsgraad hebben (cf. nota) — ook richting de aanpalende burelen — bijzondere aandacht dient hierbij besteed aan de naden;**
- **de (platte) daken van de garagebatterijen dienen opgevat en afgewerkt als een groendak - afvoeren cf. regelgeving;**
- **aan elke woongelegenheden dient verplicht een garage gekoppeld/toegekend en deze vormen een onafscheidelijk geheel;**
- **de voorwaarden in de vergunning dd. 20/06/2017 met referentie B/2017/13 blijven integraal van kracht, behouden de hierboven geformuleerde voorwaarden;**
- ***de aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrac na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlare II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.***
- ***de bouwheer dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrac het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet;***
- ***alle kosten/lasten voor (eventuele) werken/aansluitingen/uitbreidingen aan de nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit, telefonie, ...) en het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer/rechtverkrijgende;***
- ***de werken strikt uit te voeren overeenkomstig het ingediende plan."***

De comparanten verklaren dat deze stedenbouwkundige vergunning en wijzigende stedenbouwkundige vergunning werden afgeleverd op basis van de plannen opgemaakt door architectenbureau Vanhoorn Frederic bvba, met zetel te 8490 Jabbeke, Flamincka Park 3, zijnde :

- Plan 1/3: situering, inplantingsplan bestaand en nieuw, terreinprofiel bestaand en nieuw, afbraak en garages;
- Plan 2/3: gelijkvloers, verdiepingsplan 1, verdiepingsplan 2, verdiepingsplan 3;
- Plan 3/3: funderings- en rioleringsplan, voorgevel, achtergevel, doorsnede;
- Plan 1/2: situering, inplantingsplan vergund, terreinprofiel vergund, plannen garages;
- Plan 2/2: inplantingsplan te regulariseren, terreinprofiel te regulariseren, plannen garages te regulariseren.

Deze plannen werden door toedoen van de architect geprekadastreerd en opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer 35003-10340 en werden volgens verklaring van de comparanten sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen zullen - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Deze documenten vormen samen met deze basisakte en het reglement van mede-eigendom, de statuten van het gebouw; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband; gezegde plannen en stedenbouwkundige vergunningen zullen aan deze akte gehecht blijven nadat zij "ne varietur" door de comparanten en ons, notaris, ondertekend zijn.

V. ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdiensbaaheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

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

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de lucht- en liftkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaaheden en gemeenschappen die

ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

VI. BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT EIGENDOMSTITEL

In voormelde eigendomstitel verleden voor notaris Stefaan Buylaert te Torhout, minuuthouder, en notaris Joris Boedts te Ichtegem (Eernegem), op 29 september 2017, staat letterlijk het volgende vermeld:

"In de eigendomstitel van de verkopers zijnde de voormelde akte verleden voor notaris Justin Boedts destijds te Eernegem op 20 mei 1969, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"-BIJZONDER BEDING EN ERFDIENSTBAARHEDEN:-

De kopers verklaren dat voorlezing hen werd gedaan van volgende bedingen, dewelke voorkomen in de eigendomstitel van de verkopers en hierna letterlijk zijn overgeschreven met verklarende woorden tussen haakjes:-

"Zij (Heer en Mevrouw Michel-Muyllé-Denolf, voornoemd) zullen te hunnen laste moeten nemen, de helft der kosten van een afsluitingsmuur, te plaatsen tussen het verkochte goed, en het aanpalend goed van de verkopers (Heer en Mevrouw Henricus-Seynaeve-Depoorter voornoemd), welke muur gemeen zal zijn, op gans zijn hoogte en breedte.- -ERFDIENSTBAARHEID:-

De verkopers (Heer en Mevrouw Henricus-Seynaeve-Depoorter, voornoemd) verklaren dat het verkochte onroerend goed, bezwaard is, met de volgende erfdiensbaaheden, die voortvloeien uit de bestemming van den huisvader:-

1. De afleiding van het vuilwater, voortkomende van het aanpalende erf, toebehorende aan de verkopers, geschiedt over het verkochte onroerend goed.-

2/ Er bevinden zich in de zijgevelmuur van het aanpalende woonhuis, toebehorende aan de verkopers, vensters om lucht en licht te geven, in de plaatsen waar ze gemaakt worden.-

Er wordt overeengekomen tussen partijen, dat deze waterafleiding en vensters zullen mogen blijven bestaan, tot gebruik een nut van het aanpalende goed van de verkopers, en ten laste van het verkochte goed, zoals zij thans bestaan, zonder vergoeding en dit ten titel van erfdiensbaarheid, doch enkel voor den duur dat er niet gebouwd wordt, op het verkochte grond.-

De verkopers en kopers (Heer en Mevrouw Michel-Muyllé-Denolf, voornoemd), ontzeggen zich het recht, de andere erfdiensbaarheden dan deze, waarvan spraak hiervoren te doen gelden, die voortvloeien uit de bestemming van de huisvader.

De verkopers verklaren van heden af, deze te verzaken.”-

De kopers zullen van gezegde bedingen en erfdiensbaarheden hun persoonlijke aangelegenheid maken en zij worden eenvoudig in alle rechten en verbintenissen van de verkopers in dat opzicht gesteld.-“

De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover nog van toepassing en betrekking hebbende op het verkochte goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet. De verkopers verklaren hieromtrent dat punt I “I. De afleiding van het vuilwater, voortkomende van het aanpalende erf, toebehorende aan de verkopers, geschiedt over het verkochte onroerend goed.” niet meer van toepassing is.”

Elke rechtsopvolger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen dienaangaande.

VII. BASISAKTE

De residentie die op voorschreven grond wordt opgericht wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen :

- a) in privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.
- b) in gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in de residentie.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

Elk van deze privatieve kavels omvat:

- a) de privatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de privatieve kavels.
- b) delen die gemeenschappelijk zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, beschreven onder de beschrijving van het gebouw.

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

De vervreemding van een privatieve kavel of lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaat gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarbij horen.

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

De gemeenschappelijke delen bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

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

DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Begrip

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van het Complex of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle privatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

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

Beschrijving

Het Complex omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitende privé-gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer

- de volledige bebouwde en onbebouwde grond en ondergrond
- de funderingen
- het betonnen geraamte en de gewelven
- de ruwbouw
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering
- de steunmuren
- de buitenmuren
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemeenschappelijke delen - alle daken van het Complex met alle aanhorigheden (zoals dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten)
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is)
- het/de eventuele vloerluik(en) en de ladder(s) die toegang verschaffen tot de funderingsruimte en de funderingsruimte(s) zelf met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen)
- het/de eventuele plafondluik(en) en de ladder(s) die toegang verschaffen tot de zolderruimte(s) en de zolderruimte(s) zelf met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen)
- het gemeenschappelijke inkompad, de gemeenschappelijke inkom en de gemeenschappelijke inkomhal die toegang verschaft tot de trap- en lifthal, met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloeren, vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen)
- de trap- en lifthal, de trap, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen)
- de volledige liftinstallatie, telkens met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels en verluchtingsbuis)
- de gemeenschappelijke meterruimtes (water-, elektriciteits- en gasmeters), vuilniscontainerruimte(s), onderhoudsruimte(s) met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen)
- de fietsenstalling
- de afvalruimte

- etc.

Bijzondere gebruiksrechten

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

In concreto betreft het volgende bijzondere genots- en gebruiksrechten:

Bijzonder gebruiksrecht 1: Appartementgebouw

Er is een bijzonder genots- en gebruiksrecht verbonden aan de inkom, inkomhal, trap en traphal, lift en liftinstallatie en alle andere zaken die enkel dienstig zijn voor dat gebouw. Deze infrastructuur dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de particuliere kavels in het appartementengebouw, waaraan krachtens deze basisakte volgende nummering is toegekend: appartementen 0.2, 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 met uitzondering van de lift en liftinstallatie waarbij het uitsluitend gebruik en genot wordt toegekend aan de particuliere kavels, waaraan krachtens deze basisakte volgende nummering is toegekend: appartementen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4.

De lasten verbonden aan het bijzonder gebruiksrecht hebben betrekking op de trap en traphal, lift met liftschachten, liftinstallatie en toebehoren en sassen op alle verdiepingen, inkomhall, alle technische installaties, de brandvoorzieningen, de parfooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

Het onderhoud, herstelling of de vernieuwing ervan evenals de energiekosten zijn ten laste van alle eigenaars van de voornoemde particuliere kavels.

Bijzonder gebruiksrecht 2: terrassen en balkons

Waar hieronder in de beschrijving van de particulieren wordt gesproken van terrassen of balkons op de gelijkvloerse, eerste, tweede of derde verdieping wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen of balkons.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van de terrassen of balkons zijnde ten laste van het begunstigde particulier. De overige kosten, zoals onder meer deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de mede-eigendom zoals hierna aangegeven.

De keuze en kleur van de materialen zal steeds gebeuren volgens de richtlijnen van de algemene vergadering teneinde de uniformiteit van het gebouw te bewaren.

Bijzonder gebruiksrecht 3: Tuinen

De tuin aan de achterzijde van het appartementengebouw respectievelijk palend aan de appartementen 0.1, 0.2 en 0.3, aangeduid als 'tuin' dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van de respectievelijke aanpalende appartementen 0.1, 0.2 en 0.3.

Alle kosten van heraanleg en onderhoud van deze tuinen zijn ten laste van de aanpalende kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft.

Kaderend in dit uitsluitend genot en gebruik mogen de respectievelijke eigenaars/gebruikers van de voornoemde particulieren het uitsluitend genot en gebruik genieten van de tuin zonder daarbij de andere mede-eigenaars overmatig te hinderen.

De respectievelijke eigenaar van een gelijkvloers appartement, begunstigd met het uitsluitende genot en gebruik van de tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een particuliere kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn particuliere kavel, het tijdelijk plaatsen, toe te staan, van een ladder of ladderlift, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings-, of bouwwerken of voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende particuliere kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan

herstel binnen de drie weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.

Bijzonder gebruiksrecht 4: bovengronds garagecomplex

De toegang tot de garageboxen, de in- en uitrit (vanaf de scheiding van het goed met de openbare weg) eventueel met rooster, de manoeuvreerruimte tussen de garageboxen, de eventuele verlichting van het garagecomplex, alle eventueel energieverbruik van dienstig tot het functioneren van technische apparatuur (waaronder de verlichting) van de gemeenschappelijke delen van het bovengronds garagecomplex, het dak van het bovengronds garagecomplex dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de garageboxen G1 tot en met G22 en de hierna vermelde fietsenstalling/afvalruimte.

Het onderhoud, de herstelling of de vernieuwing ervan is ten laste van alle eigenaars van de garageboxen.

Bijzonder gebruiksrecht 5 : fietsenstalling/afvalruimte

De fietsenstalling zich bevindend naast garagebox genummerd G1 en de afvalruimte zich bevindend naast garagebox genummerd G4 dient tot het uitsluitend genot en gebruik van de appartementen (niet de garageboxen).

Het onderhoud, de herstelling of de vernieuwing ervan is ten laste van alle eigenaars van de appartementen (niet de garageboxen).

DE PRIVATIEVE DELEN

Begrip

De hierna beschreven gedeelten van het Complex zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Beschrijving

Elke privaat kavel omvat in privaat en uitsluitend eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privaat kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privaat kavel zouden bevinden, zoals onder meer:

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privaat toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals
 - de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
 - de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;
 - de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;
 - de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering
 - het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk
 - de raamkozijnen en de beglazing;
 - de balkon- en terrasleuningen en -vloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is
 - de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaat toe aan de kavels waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft
 - de keuken-, sanitaire-, verwarmings- en elektrische installaties
 - de privaat brandbestrijdingsinstallatie
 - het privaat deel van de bel-, de parlo- of videofooninstallatie met daaraan verbonden deuropener

- de privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten , toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, die tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn

- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privatieve delen; en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

2. Aanhorigheden die zich buiten een privatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de delen van de bel-, de parlo- of videofooninstallatie met daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren

- de belinstallaties aan de ingangdeuren tot de appartementen

- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privatieve kavel - de afzonderlijke brievenbussen

Deze opsommingen zijn niet limitatief maar exemplatief

Opsomming der privatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : Hierna volgt de beschrijving van de privatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten en aan de privatieve kavels verbonden.

Overeenkomstig artikel 577 – 4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is beschreven te worden in die zin dat een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter – expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

Aan deze akte zal dan ook het verslag van de heer Vanhoorn Frederic, architect, de dato 10 januari 2018 gehecht worden. Zoals blijkt uit de verslaggeving is de waarde bepaald in functie van de aard van het goed en de netto-vloeroppervlakte.

Residentie Erneghem omvat 22 garages en 10 appartementen, als volgt:

-> Op de gelijkvloerse verdieping

(1) De GARAGEBOX genummerd "G1", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0011.*

(2) De GARAGEBOX genummerd "G2", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0012.*

(3) De GARAGEBOX genummerd "G3", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0013.*

(4) De GARAGEBOX genummerd "G4", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0014.*
- (5) De GARAGEBOX genummerd "G5",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0015.*
- (6) De GARAGEBOX genummerd "G6",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0016.*
- (7) De GARAGEBOX genummerd "G7",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0017.*
- (8) De GARAGEBOX genummerd "G8",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0018.*
- (9) De GARAGEBOX genummerd "G9",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0019.*
- (10) De GARAGEBOX genummerd "G10",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0020.*
- (11) De GARAGEBOX genummerd "G11",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0021.*
- (12) De GARAGEBOX genummerd "G12",** omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0022.*
- (13) De GARAGEBOX genummerd "G13",** omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0023.*
- (14) De GARAGEBOX genummerd "G14", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0024.*
- (15) De GARAGEBOX genummerd "G15", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0025.*
- (16) De GARAGEBOX genummerd "G16", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0026.*
- (17) De GARAGEBOX genummerd "G17", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0027.*
- (18) De GARAGEBOX genummerd "G18", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0028.*
- (19) De GARAGEBOX genummerd "G19", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0029.*
- (20) De GARAGEBOX genummerd "G20", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0030.*
- (21) De GARAGEBOX genummerd "G21", omfattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:** de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0031.

(22) De GARAGEBOX genummerd "G22", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte binnen de garagebox en de garagepoort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien / duizendsten (10/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. **Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0032.**

(23) Het APPARTEMENT genummerd "0.1", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met open keuken, berging, hal, WC, slaapkamer 1 uitgevend op terras en tuin, slaapkamer 2 uitgevend op terras en tuin, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftachtig / duizendsten (85/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. **Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0001.**

(24) Het APPARTEMENT genummerd "0.2", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte met open keuken, berging, hal, WC, badkamer, slaapkamer 1 uitgevend op terras en tuin, slaapkamer 2 uitgevend op terras en tuin.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëntachtig / duizendsten (83/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. **Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0002.**

(25) Het APPARTEMENT genummerd "0.3", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, slaapkamer 1 uitgevend op terras en tuin, slaapkamer 2 uitgevend op terras en tuin, badkamer, leefruimte met open keuken, berging, WC.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftachtig / duizendsten (85/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0003.

~ Op de eerste verdieping

(26) Het APPARTEMENT genummerd "1.1", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met open keuken uitgevend op balkon, slaapkamer 2 uitgevend op terras, slaapkamer 1 uitgevend op terras, badkamer, WC.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënnegentig / duizendsten (93/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. **Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0004.**

(27) Het APPARTEMENT genummerd "1.2", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte met open keuken uitgevend op balkon, hal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, WC en berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenzeventig / duizendsten (79/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. **Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0005.**

(28) Het APPARTEMENT genummerd "1.3", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met open keuken uitgevend op balkon, slaapkamer 2 uitgevend op terras, slaapkamer 1 uitgevend op terras, badkamer, WC.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénennegentig / duizendsten (91/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0006.

~ Op de tweede verdieping

(29) Het DUPLEX-APPARTEMENT genummerd "2.1", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom, berging, WC, leefruimte met open keuken uitgevend op balkon, trap naar de derde verdieping;

- op de derde verdieping: hal, slaapkamer 2, badkamer, WC, slaapkamer 1 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig / duizendsten (85/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0009.

(30) Het APPARTEMENT genummerd "2.2", omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte met open keuken uitgevend op balkon, hal, badkamer, WC, berging, slaapkamer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig / duizendsten (47/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0007.*

(31) Het APPARTEMENT genummerd "2.3", omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte met open keuken uitgevend op balkon, hal, badkamer, WC, berging, slaapkamer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig / duizendsten (47/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0008.*

(32) Het DUPLEX-APPARTEMENT genummerd "2.4", omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom, berging, WC, leefruimte met open keuken uitgevend op balkon, trap naar de derde verdieping

- op de derde verdieping: hal, slaapkamer 2, badkamer, WC, slaapkamer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig / duizendsten (85/1.000) in al de gemene delen van het complex waaronder de grond. *Met gereserveerd perceelnummer 411/W/8 P0010.*

VIII. WIJZIGINGEN

De hierboven ontlede plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen; - om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de wijziging van de binnenindeling van de kavels:

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners/gebruikers van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

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

Volmacht

De kopers van kavels zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor, voornoemd, onherroepelijke volmacht geven om in haar plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige basisakte te ondertekenen tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt.

IX. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1. RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Artikel 1

a) Overeenkomstig de wet verkrijgt de Vereniging van Mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

- na de overschrijving van de statuten van het Complex op het hypotheekkantoor:
- na het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of toekenning, met vaste datum, van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming “Vereniging van Mede-eigenaars van Residentie Erneghem”.

Zij heeft haar zetel in het complex in de Bruggestraat 43 te Ichtegem (Eernegem). Zij is opgericht voor onbepaalde duur. Zij wordt – zoals verder gezegd – slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan zoals voorzien onder de titel “Ontbinding en vereffening”.

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

De Vereniging van Mede-eigenaars is als rechtspersoon onder meer onderworpen aan de Wet van 16 januari 2003 houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van deze statuten.

De Vereniging van Mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

b) Het boekjaar van de Vereniging van Mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

c) Beslissingen waarbij de Vereniging van Mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De Vereniging van Mede-eigenaars heeft 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.

2. DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 2. Beschikking over de private delen.

De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun private kavels binnen de perken vastgesteld door de Wet en dit reglement van mede-eigendom.

Het is de mede-eigenaar verboden private elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het Complex, te wijzigen.

Iedere eigenaar heeft het recht om over zijn private kavel te beschikken.

Artikel 3. Werken aan, wijzigingen van en aan kavels

a) *Splitsing en samenvoeging van kavels*

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die horizontaal aan elkaar palen, mogen samengevoegd worden tot één enkele private kavel indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren en op voorwaarde dat – indien nodig – een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen.

Hiervoor is geen bijzondere toelating van de algemene vergadering of van de syndicus vereist, tenzij de stevigheid van het Complex of een deel van het Complex hierdoor in het gedrang zou komen. In dit laatste geval is de procedure voorzien sub b) van dit artikel van toepassing.

Geen enkele eigenaar van een private kavel mag zijn kavel opdelen in verschillende private kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Indien deze samenvoeging of splitsing de stevigheid van het Complex in het gedrang brengt, is de bijzondere toelating van de algemene vergadering of van de syndicus vereist, zoals nader verwoord sub b) van dit artikel.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, worden de aandelen proportioneel volgens de oppervlakte verdeeld.

De splitsing en samenvoeging gebeurt steeds onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de betrokken private kavel voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen, voor de private delen of voor derden.

b) *Aanpassingswerken aan private kavels*

Iedere mede-eigenaar mag de inrichting van zijn private kavel naar goeddunken veranderen, maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen, voor de private delen of voor derden.

Wanneer de werken, binnen een private kavel of zijn toebehoren, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden, of de rust van het Complex storen, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus ervan op de

hoogte te stellen en hem de plannen van de geplande werken met hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De syndicus wint het advies in van de architect van het Complex, of van een andere architect aangesteld door de Vereniging van Mede-eigenaars. Het advies van de architect moet door de syndicus worden medegedeeld aan de eigenaar binnen de twee maanden na de aanvraag. Is het advies negatief, of wordt er geen advies meegedeeld, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen.

De honoraria van de architect en alle andere kosten die dit meebrengt zijn lastens de eigenaar op wiens verzoek werken worden uitgevoerd.

Het is toegelaten om in de scheidingsmuren openingen te maken teneinde enige kavel (bv. garage) in het gebouw te verbinden met aanpalende kavels, op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw. Deze veranderingswerken zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect, op kosten van de opdrachtgever.

c) Onderhoudswerken aan privatieve kavels

Wanneer de eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun privatieve kavel te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere privatieve kavels, aan de gemeenschappelijke delen of aan het uitzicht van het Complex, dan heeft de syndicus alle bevoegdheid ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen in de privatieve kavels van de in gebreke gebleven eigenaar en op kosten van deze laatste.

d) Gemeenschappelijke installaties

Wanneer ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen zoals van de centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privatieve kavel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de algemene vergadering, beslissend met een volstreekte meerderheid van de stemmen.

De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en van tijdsduur.

e) Persoonlijke leidingen

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve kavels.

De kabels en/of leidingen die hiervoor vereist zijn mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen. Wanneer gemeenschappelijke kabels en/of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private kabel en/of leidingen aan te brengen.

Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 4. Stijl en uitzicht

a) Algemene stijlvoorschriften en eenvormigheid

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan het schilderwerk van het Complex mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen. Het is de eigenaars bijgevolg verboden, tenzij mits gezegd akkoord, hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen van op de straat zichtbaar zijn.

De beoogde wijzigingen betreffen ondermeer de ingangseuropen van de privatieve kavels, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonnweringen, de leuningn, de

balkons, de glasgordijnen, de naamborden op de inkomdeur of in de inkomhall en meer bepaald alles wat zichtbaar is vanop de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke plaatsen binnen of achter het Complex.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamborden (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, te plaatsen zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, als in de lift, op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen.

Teneinde het eenvormig uitzicht van het Complex te garanderen wordt er bepaald:

- dat de kleur van de overgordijnen eenvormig moet zijn voor alle appartementen;
- dat glasgordijnen, allen van dezelfde kleur, moeten voorzien worden over de gehele oppervlakte;
- dat de kleur, vorm en stijl van de eventuele zonneblinden eenvormig moet zijn voor alle appartementen.

De architect van het Complex zal hiertoe op eerste verzoek van de Bouwheer de kleur, vorm en stijl bepalen.

De syndicus waakt over deze eenvormigheid.

b) Particuliere verstoring van het uitzicht

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het Complex kunnen schaden. Aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen of aan de gevels van het gebouw, noch antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst, noch installaties voor airconditioning.

De eigenaar verbindt zich ertoe deze beperkingen aan eventuele huurders mee te delen en te controleren.

Geen enkel ander voorwerp zal mogen aangebracht worden op de vensters, terrassen, buitendeuren, trappen en doorgangen.

Het is de mede-eigenaars verboden om rolluiken te plaatsen aan de voorgevel van het Complex.

c) Publiciteit

1. Het is verboden, behoudens toelating door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid en onverminderd de voorschriften inzake urbanisatie- en veiligheid om publiciteit te voeren op gelijk welke plaats in het Complex met uitzondering van het appartement op de gelijkvloerse verdieping. Deze publiciteit dient, wat de vorm betreft, in overeenstemming te zijn met de stijl, harmonie en standing van het Complex. Zij mag op geen enkele wijze de bewoners van het Complex storen.

Bovendien is lichtreclame slechts toegelaten indien deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht.

Het plaatsen van vlaggen is uitdrukkelijk verboden.

2. De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het Complex mag, op de inkomdeur van zijn eigen privatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur, op een door de syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan vijftwintig centimeter.

De syndicus kan hem tevens toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het Complex, evenals in de traphal en/of lift, de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van de praktijk.

3. Voor de verkoop of de verhuur van een privatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privatieve kavel.

De syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

De Bouwheer, of diens aangestelde kan echter zelf zonder deze toelating tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop aanbrengen.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik

a) **Algemeen**

De bestemming van de Residentie en van de privatieve kavels is vastgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.

Voor elke wijziging van de hoofdfunctie is een nieuwe stedenbouwkundige vergunning vereist.

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van de Residentie, evenals de esthetiek en de globale harmonie van de Residentie, te waarborgen.

Het is in ieder geval uitdrukkelijk verboden om in de privatieve kavels risico-inrichtingen te vestigen als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

b) **Appartementen**

1. De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van elke handelsuitbating.

Op de gelijkvloerse verdieping is steeds de uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor, waarbij een deel of het geheel van een privatieve kavel wordt ingenomen, toegelaten voorzover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

2. 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 van de kavels.

3. In de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning wordt het houden van huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen burenhinder ondervinden. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

c) **Garages**

De garages hebben tot uitsluitende bestemming het stallen van voertuigen (inclusief onder meer motoren en fietsen), die door hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden, en de opslag als bergruimte

Het is verboden om op de circulatieruimten:

- te parkeren;
- er kinderen te laten spelen, er dieren te houden of te laten rondlopen;
- met fietsen, autopeds, skeelers, skateboards en motoren rond te rijden;
- er geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van toeters of lawaaierige motoren en toestellen;

- de doorritten te belemmeren;

Op de circulatieruimten is het verboden:

- gelijk welk voorwerp, zoals benzinebussen, autobanden, batterijen, gereedschap of koopwaren op te stapelen;
- er voertuigen te wassen;
- er enig huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren.

In geval van defect moeten de voertuigen zo spoedig mogelijk worden verwijderd.

d) **Verhoging van gemeenschappelijke lasten**

Wanneer het gebruik van een kavel, aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

e) **Hygiëne - Veiligheid**

De titularissen moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid in acht nemen. Het

gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde producten of apparaten is verboden.

Artikel 6. Toestaan van persoonlijke of zakelijke rechten

a) Een mede-eigenaar mag op zijn privatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten. Met "bewoner" wordt de begunstigde van deze rechten bedoeld.

Elke overeenkomst die deze rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

b) Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van het gebouw, van een eventueel reglement van inwendige orde en van het register der notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van inwendige orde en de gemelde notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurdersrisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van het Complex en de burens.

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan. Dit om de syndicus in staat te stellen aan deze begunstigde de door de Wet en onderhavig reglement van mede-eigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van het gebouw, het eventueel reglement van inwendige orde en de notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband een tweede aangetekend schrijven van de syndicus ontving, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

Artikel 7. Vrije toegang

Met het oog op het nazicht van de gemeenschappelijke delen en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van de orde moeten de eigenaars aan de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist en 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, 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.

3. DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 8. Algemeen

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

Onder voorbehoud van andere regelingen in het reglement van orde gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

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

De gemeenschappelijke fietsenstaanplaatsen hebben tot uitsluitende bestemming het bergen van fietsen. Bovendien is het op de zones voor fietsenstaanplaatsen en op de circulatieruimten verboden:

- kinderen te laten spelen, dieren te houden of te laten rondlopen;
- met fietsen, autopeds en skeelers te rijden, tenzij dit is om zich naar de uitgang te begeven;
- met skateboards en motoren rond te rijden;
- er geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van toeters of lawaaierige toestellen;
- de doorgangen te belemmeren.

Artikel 9. Nutsvoorzieningen

Contracten voor aansluiting op de riolen, levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de Bouwheer worden gesloten.

De Bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten. Na de oplevering komt deze bevoegdheid aan de Vereniging van Mede-eigenaars toe.

Artikel 10. Antenne en ontvangers en installaties voor airconditioning

Het is de eigenaars van privatieve kavels niet toegelaten om (schotel)antennes, installaties voor airconditioning, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie op het dak of op de gevels te plaatsen, tenzij mits voorafgaande toelating van de algemene vergadering. De syndicus zal hiertoe een plaats aanduiden en de plaatsing organiseren.

Echter, zolang er nog geen eerste algemene vergadering heeft plaats gevonden, heeft de Bouwheer dienaangaande een absoluut beslissingsrecht, evenwel tot de niet-verkochte kavels.

Artikel 11. Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat, 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 12. 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, voorzover 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.

De mede-eigenaar, die terzake een vordering instelt, is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voorzover de wet daarin voorziet.

4. DE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 13. Opsomming

a) *Privatieve lasten*

Voor een privatieve kavel bestaan er particuliere meters voor water, elektriciteit en gas. Het individueel verbruik voor deze meters valt ten laste van elke verbruiker.

Het vernieuwen van de individuele verwarmingselementen binnen een privatieve kavel vallen ten laste van de eigenaar van de privatieve kavel, ook al zijn ze aangesloten op een centraal verwarmingssysteem. De kosten in verband met de herstelling van de leidingen zijn daarentegen ten laste van de Vereniging van Mede-eigenaars, behalve wanneer deze herstelling tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dient.

b) *Gemeenschappelijke lasten*

De gemeenschappelijke lasten worden onderverdeeld in verschillende categorieën, naargelang zij door alle of door een gedeelte van de mede-eigenaars gedragen worden.

Categorie I

Lasten die gedragen worden door alle mede-eigenaars van het Complex naar verhouding van hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de algemeen gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de Vereniging van Mede-eigenaars verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de Vereniging van Mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan een oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering ingevolge het Bodemdecreet vereist is voor de overdracht van een privatieve kavel, dit onverminderd het verhaalrecht dat de Vereniging van Mede-eigenaars op basis van het Bodemdecreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen.

Categorie II (deels bijzonder gebruiksrecht 1)

Lasten die gedragen worden door de eigenaars van privatieve kavels 0.2, 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4, naar onderlinge verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen: de uitgaven voor onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de desbetreffende trap en traphal en toebehoren en sassen op alle verdiepingen, inkomhall, alle technische installaties, de brandvoorzieningen, de parkeerinstallatie in

verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik. Het onderhoud, herstelling of de vernieuwing ervan evenals de energiekosten zijn ten laste van voornoemde eigenaars.

Lasten die gedragen worden door de eigenaars van privatieve kavels 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4, naar onderlinge verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen: de uitgaven voor onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de desbetreffende lift met liftschacht, liftinstallatie en toebehoren. Het onderhoud, herstelling of de vernieuwing ervan evenals de energiekosten zijn ten laste van voornoemde eigenaars.

Categorie III (bijzonder gebruiksrecht 2)

Lasten die gedragen worden door de eigenaars van appartementen die over het uitsluitend genot en gebruik beschikken van een terras en/of balkon: Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevloering van de terrassen of balkons zijnde ten laste van het begunstigde privaat. De overige kosten, zoals onder meer deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de eigenaars van privatieve kavels in het appartementsgebouw, naar onderlinge verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Categorie IV (bijzonder gebruiksrecht 3)

De kosten van heraanleg en onderhoud van de respectievelijke tuin gelegen aan de achterzijde van het appartementsgebouw palend aan de appartementen 0.1, 0.2 en 0.3 worden gedragen door de eigenaar van het respectievelijke aanpalend appartement 0.1, 0.2 en 0.3 op de gelijkvloerse verdieping in het appartementsgebouw.

Categorie V (bijzonder gebruiksrecht 4)

Lasten die gedragen worden door de eigenaars van privatieve kavels garageboxen G1 tot en met G22, naar onderlinge verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen: de uitgaven voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van - de toegang, de in- en uitrit eventueel met rooster, de manoeuvreerruimte tussen de garages, de verlichting van de gemeenschappelijke delen van het garagecomplex

- alle energieverbruik dienstig tot het functioneren van de technische apparatuur en tot de verlichting van de gemeenschappelijke delen van het garagecomplex
- voor zover betrekking hebbend op het bovengronds garagecomplex: de funderingen, de ruwbouw, de bekleding van de gevels en de gevelversiering, de buitenmuren, het dak met alle aanhorigheden (zoals dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten) en alle bijhorende technische installaties

Categorie VI (bijzonder gebruiksrecht 5)

Lasten die gedragen worden door de eigenaars van appartementen die over het uitsluitend genot en gebruik beschikken van de fietsenstalling/afvalruimte: alle kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing ervan is ten laste van de eigenaars van de appartementen, naar onderling verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 14. Bijdrage in de lasten

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars:

- naar evenredigheid van de respectievelijke waarde in functie van het netto-vloeroppervlakte, de objectieve consistentie en de ligging van elk privaat, te weten op basis van het aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- en naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van de privatieve delen hebben.

Dit aandeel werd vastgesteld op grond van het voornoemd met redenen omkleed verslag en wordt aan deze akte gehecht.

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

Artikel 15. Bijzondere verdeling van de bepaalde lasten

Zie artikel 13 categorie II tot VI

Artikel 16. 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 provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de Bouwheer bepaald, en zodra ze samengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

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

Betaling van provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in. Deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Artikel 17. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals –ten titel van voorbeeld – de uitgaven voor het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De grootte van het reservekapitaal wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd. **Artikel 18. Onverdeeldheid**

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten hoofdelijk en onverdeelbaar tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen het voorrecht van uitwinning of van een conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de Vereniging van Mede-eigenaars mag tegenwerpen.

Artikel 19. Overdracht

Van een kavel

a) **Onbetaalde kosten**

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de overdrager, de beroepshalve tussenpersoon en de optredende notaris gehouden aan de syndicus, een staat van volgende kosten te vragen:

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

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

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

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

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

6° een staat van de vaststaande schulden van alle aard die de overdragende partij aan de Vereniging van Mede-eigenaars verschuldigd is;

7° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

8° 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;

9° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen meegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet tijdig geantwoord heeft.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in deze paragraaf, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden voor de periode na de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een verkoop is de nieuwe mede-eigenaar 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 in de periode tussen het sluiten van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, en indien de koper gevolmachtigd was om aan die algemene vergadering deel te nemen.

b) Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

De datum van ingenottreding moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld.

Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht, kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten.

c) Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden.

Het blijft onder het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars en wordt voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 20. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar, die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de maand na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij een ter post aangetekende 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 de wettelijke rentevoet.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de Vereniging van Mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan vijftien dagen 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 lasten 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 21. Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, brandstichting, 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.

Elke titularis van een privaatief dient echter zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering van de inboedel.

De brandverzekering dekt 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 delen is veroorzaakt, 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 hun functie, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in

de uitoefening van hun functie, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde 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 Complex, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de Vereniging van Mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voorzover 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 22. 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 Complex.

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 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 Complex.

Artikel 23. Polissen

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus.

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

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge eenzelfde 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 naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke zaken, voorzover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een verzekeringspolis aan de 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.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent van het Complex (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot opheffing van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van het Complex.

Indien de Vereniging van Mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet-heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging. **5. ALGEMENE VERGADERING**

Artikel 25. Samenstelling

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars van het Complex.

Artikel 26. Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, daarin inbegrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus en desgevallend van de huisbewaarder, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan;
- de jaarlijkse aanwijzing van de commissaris van de rekeningen, die al dan niet mede-eigenaar is en die gehouden is de rekeningen van de Vereniging van Mede-eigenaars te controleren.

De plenaire jaarvergadering beraadslaagt over de rekeningen, die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus, over de begroting voor het volgend jaar, de provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het Complex.

Artikel 27. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De gewone algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar in algemene vergadering samen tussen één en vijftien maart.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen.

Artikel 28. Plaats van de algemene vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of op een andere plaats aangeduid in de oproeping.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen

a) **Gewone algemene vergadering (jaarvergadering genoemd) – bijzondere algemene vergadering**

Iedere algemene vergadering, gewone of bijzondere wordt normaal bijeengeroepen door de syndicus.

De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, en worden vijftien dagen voor de vergadering verzonden.

Het verzoek tot bijeenroeping verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Tenzij de geadresseerden, individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen vermelden naast dag, uur en plaats van de vergadering, de agenda, alsmede volgens welke regels de documenten over de agendapunten kunnen worden geraadpleegd. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars schriftelijk 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 en moeten ten minste drie weken voor de vergadering worden meegedeeld, anders worden ze op de agenda van de volgende gewone of bijzondere algemene vergadering geplaatst.

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

Tijdens de algemene vergadering zelf kan enkel beraadslaagd en gestemd worden over de punten, vermeld op de agenda.

b) De buitengewone algemene vergadering

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen:

- hetzij door de syndicus telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moeten worden genomen;
- hetzij door één of meerdere mede-eigenaars die samen minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Het verzoek tot bijeenroeping wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht. Geeft die daar binnen dertig dagen geen gevolg aan, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. De betrokken mede-eigenaars moeten bij de bijeenroeping de door de wet opgelegde regels en termijnen naleven. De syndicus is verplicht het adressenbestand van de mede-eigenaars ter beschikking te stellen;
- hetzij door iedere mede-eigenaar, die de rechter kan verzoeken binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars van het Complex. Iedere eigenaar van een privaatieve kavel is lid van de plenaire algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. 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.

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

De volmacht 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. Blanco volmachten zijn niet mogelijk.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een gevolmachtigde 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 tien procent (10 %) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht over een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een private 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 gevolmachtigde zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden in de onmogelijkheid verkeert een gevolmachtigde aan te wijzen, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een gevolmachtigde 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 syndicus wordt door de belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd wie de gevolmachtigde is.

Ingeval slechts één gerechtigde van een kavel aanwezig is, wordt hij geacht de andere houders van rechten van rechtswege te vertegenwoordigen, zonder dat hij zich daarbij moet beroepen op een document waaruit zijn aanwijzing formeel blijkt.

Artikel 31. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld en beraadslaagt slechts geldig:

- wanneer alle mede-eigenaars van het Complex zijn uitgenodigd;
- wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars bij het begin van de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Dit geldt ook indien bij de stemming niet iedereen aanwezig is.

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 van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen. De tweede convocatie, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig ongeacht het aantal vertegenwoordigde mede-eigenaars en aandelen.

Artikel 32. Bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een secretaris en desgevallend twee stemopnemers te benoemen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en wanneer verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal delen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering

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

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.

Een gevolmachtigde of iemand die door de Vereniging van Mede-eigenaars 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.

Artikel 34. Stemquorum

a) Algemeen

De beslissingen 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 grotere meerderheid of zelfs éénparigheid van stemmen vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Wanneer éénparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld de instemming van alle mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn op de vergadering.

b) **Bijzondere meerderheden**

De algemene vergadering beslist:

1. met een drie vierden meerderheid van stemmen
 - a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
 - c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk de mededinging verplicht is;
 - d) 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.
2. bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen
 - a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b) over de heropbouw van het gebouw of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - c) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - d) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
 - e) over de wijziging van de bestemming van het Complex of een deel ervan;
 - f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - g) over het oprichten van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.
3. bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:
 - a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, onverminderd de uitzonderingen voorzien in de wet;
 - b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het gebouw.

De leden van de Vereniging van Mede-eigenaars kunnen eenparig en schriftelijk alle besluiten nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

Artikel 35. Notulen

De beslissingen van de vergaderingen worden aan het einde van de zitting, 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 notulen maken gewag van de aangenomen beslissingen, met vermelding van de behaalde meerderheden en van de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering. De notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degene waaraan zij

tegenstelbaar zijn. Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom zoals voorzien in artikel 577-10 BW.

Artikel 36. Verhaal

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen de vier maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de vergadering heeft plaatsgehad. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

6. DE SYNDICUS

Artikel 37. Aanstelling

De eerste syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering. Bij ontstentenis van benoeming door de eerste algemene vergadering, wordt de syndicus benoemd door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar het kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

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 onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur, of voor welbepaalde doeleinden.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op iedere 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, ondernemingsnummer en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel.

Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars, het register met de beslissingen van de algemene vergadering en desgevallend het reglement van orde kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 38. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 39. Opdracht

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

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde tijdstippen en wanneer de mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het Complex bezitten het vragen, of op eigen initiatief van de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register.
3. de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
4. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.
5. het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars te beheren. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en verplicht een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal al deze rekeningen moeten op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars worden geopend.
6. de Vereniging van Mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
7. de lijst van de schulden, bedoeld in artikel 577-11 § 2, voor te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.
8. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergadering mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.
9. de syndicus van wie het mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, overhandigt 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 aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elke 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.
10. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle 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, inzonderheid, via een internetsite.
11. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld.
12. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
13. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
14. 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 bekleeden, 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 ingevolge 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.

15. 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 de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.

16. 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 rekeningstelsel.

17. 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 zullen worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moeten stemmen.

18. binnen de maand het reglement van orde , na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer te leggen. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

19. in het algemeen alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Artikel 40. Aansprakelijkheid syndicus

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

Hij moet een aansprakelijkheidsverzekering aangaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering leveren. In geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de Vereniging van Mede-eigenaars.

7. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 41. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn. De commissaris mag niet de syndicus zijn.

Aantal

Er zal slechts één commissaris worden benoemd. Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

Mandaat

De commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar. Het mandaat van de commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen.

De commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

Het mandaat van de commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

Aansprakelijkheid

De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

Vertegenwoordiging

De benoemde commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Relatie tot de syndicus

De commissaris mag

- te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-eigenaars;
- van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht;
- van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Relatie tot de algemene vergadering

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen.

Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen ter zake de uitoefening van zijn opdracht, met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

8. RECHTSVORDERINGEN

Artikel 42. Rechtsvorderingen

Vereniging van Mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, 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 bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere 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 onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daar over te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de Vereniging van Mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de

erelonen en kosten, van de Vereniging van Mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de Vereniging van Mede-eigenaars zijn gelegd.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

9. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 43. Ontbinding

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het Complex heeft de ontbinding van de vereniging niet tot gevolg. Slechts wanneer bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent van het Complex (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot opheffing van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van het Complex en volgt hieruit de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

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

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

Artikel 44. Vereffening

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

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

Artikel 45. Benoeming vereffenaar

Voorzover niets anders bepaald wordt in deze statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

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

De toepasselijke artikelen van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de Vereniging van Mede-eigenaars.

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

10. SLOTBEPALINGEN

Artikel 46. Woonstkeuze

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.

Iedere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het gebouw, in zijn kavel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

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

Het mag enkel gewijzigd worden door de algemene vergadering.

Het wordt opgemaakt en gewijzigd bij onderhandse akte.

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

Daarenboven dient de syndicus de tekst te coördineren.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De comparanten verklaren aan te stellen als hun bijzondere lasthebbers, die elk afzonderlijk kunnen handelen:

1/ Juffrouw Verschueren, Lien, notarisedewerker, wonende te Zedelgem, Groenestraat 128 2/ mevrouw Doom, Maria-Christina Clara Rachel, notarisedewerker, wonende te Wingene, Guldensporenstraat 9.

Om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen.

Te verkopen het geheel of een deel van de privatieve delen in de voornoemde residentie "Erneghem" evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne uit de hand, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden. De oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld,

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige

akte. RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€50,00)

SLOTVERKLARINGEN

A. Overeenkomstig de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet bevestigt de werkende notaris dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken

B. De comparanten bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

C. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige bedingen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

D. De comparant die in deze akte in verschillende hoedanigheden is opgetreden, bevestigt en aanvaardt dat zijn éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte begrepen

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Torhout, ten kantore, op datum als voormeld.

Comparanten erkennen voorafgaandelijk een ontwerp van huidige akte te hebben ontvangen.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de comparanten met ons, notaris, deze akte en haar bijlagen ondertekend.

Volgen de handtekeningen.