

afslip

227

Het jaar TWEE DUIZEND EN EEN,
Op drie en twintig juli;
Voor Ons Meester VERONIQUE DE SCHEPPER, Notaris te Wingene,

Is verschenen :

De naamloze vennootschap "KOPIBE", met zetel te 8851 Ardooie (Koolskamp), Zwevezeelsestraat 72, opgericht bij akte verleden voor Meester Robert De Schepper, voorheen Notaris te Wingene, op één en twintig december negentien honderd negentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalf januari negentien honderd één en negentig onder nummer 910112-2, en waarvan de statuten sindsdien ongewijzigd gebleven zijn;

Ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder nummer 72.961;

Belasting over de toegevoegde waarde nummer BE 442.786.093;)

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig voormelde statuten, door de Heer **Jerry Duyck**, gedelegeerde bestuurder van vennootschap, wonende te 8851 Ardooie (Koolskamp), Zwevezeelsestraat 72.

Tot de dubbele functie van bestuurder en gedelegeerde bestuurder benoemd, krachtens besluiten van respectievelijk de algemene vergadering en de raad van bestuur gehouden op zes en twintig december negentien honderd zes en negentig en bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie juni daarna onder nummer 970603-85;

Hierna genoemd "de eigenaar" of "de komparant"

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

De komparant verklaart op heden de volle eigendom te bezitten van het hierna beschreven onroerend goed :

GEMEENTE HOUTHULST

- Een appartementsgebouw met negen (9) appartementen en negen (9) garages in oprichting, op een perceel grond, te Houthulst, 24E-Liniestraat.

- Volgens het uittreksel uit de kadastrale legger, afgeleverd op één en dertig augustus twee duizend, is het hiervoor beschreven onroerend goed kadastraal bekend onder Houthulst eerste afdeling, in de sectie D nummer 12/G/6, met een oppervlakte van **ACHT AREN DERTIG CENTIAREN (08 a 30 ca)**.

- De beschrijving van het hiervoor beschreven onroerend goed volgens de laatste eigendomstitel, wijkt niet af van de hiervoor opgegeven kadastrale afdeling, sekte, nummer en oppervlakte.

EIGENDOMSBEWIJS.

Het hiervoor beschreven onroerend goed behoort de naamloze vennootschap "Kopibe" toe ingevolge aankoop van de grond, samen met de er voorheen opstaande doch thans gesloopte gebouwen - en op welke grond een appartementsgebouw in oprichting is - jegens

eerste
dubbel blad

zijn volgens
uittreksel uit de
kadastrale
legger, afge-
leverd op
zes en twintig
juni twee



duizend
en
300
F
BELGIE

: 1) Heer Jules Bossaert, invalide, en zijn echtgenote, Mevrouw Monique Jaecques, huisvrouw, samen wonende te Waregem, en 2) Heer Roger Abeele, bruggepensioneerde, en zijn echtgenote, Mevrouw Rosette Bossaert, huisvrouw, samen wonende te Houthulst (Klerken), blijkens akte verleden voor Meester Patrick Donck, Notaris te Reninge (Lo-Reninge), houder der minuut, met tussenkomst van Meester Pierre Maere, Notaris te Esen (Diksmuide), op twee en twintig september negentien honderd negen en negentig, overgeschreven op het kantoor van hypotheken te Veurne op twee en twintig oktober daarna, boek 9.905 nummer 7.

Voorbedoeld onroerend goed behoorde voorheen toe aan Heer Odylus Bossaert, koopman, wonende te Klerken.

Heer Odylus Bossaert is overleden te Houthulst op vijf en twintig mei negentien honderd één en veertig, en zijn nalatenschap is ingevolge zijn eigenhandig testament gedagtekend van twee en twintig mei negentien honderd veertig - neergelegd onder de minuten van Meester Franz de Groote, voorheen Notaris te Waregem, blijkens akte van zijn ambt van zeventien juni negentien honderd één en veertig - vervallen aan zijn twee kinderen, namelijk Heer Jules en Mevrouw Rosette Bossaert, beide voornoemd, en aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Rosa D'Hulster. - Voormeld testament werd vernietigd bij vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Veurne op tien november negentien honderd vier en veertig zodat de overlevende weduwe alleen aanspraak kon maken op het vruchtgebruik op de helft van de nalatenschap van Heer Odylus Bossaert; dit vruchtgebruik is komen te eindigen door het aangaan van een tweede huwelijk door Mevrouw Rosa D'Hulster met de Heer Georges Raes op vijftien september negentien honderd drie en veertig.

Ingevolge de aangenomen huwelijksstelsels van de algemene gemeenschap van goederen door Heer en Mevrouw Jules Bossaert-Monique Jaecques en Heer en Mevrouw Roger Abeele-Rosette Bossaert zijn de gerechtigden in voorschreven onroerend goed, door Heer Jules en Mevrouw Rosette Bossaert verkregen als voormeld, in zelfde algemene gemeenschappen gevallen.

BODEMSANERINGSDECREET

1. De eigenaar verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel drie paragraaf een van het Bodemsaneringsdecreet.

Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente Houthulst op drie en twintig oktober twee duizend, blijkt dat zij geen kennis hebben van activiteiten uitgeoefend op of vergunningen met betrekking tot het hiervoor beschreven onroerend goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voorbedoelde eigendom, een risicogrond zou zijn.

2. De eigenaar legt het bodemattest voor afgeleverd door de OVAM op dertien juli twee duizend en één overeenkomstig artikel zesendertig paragraaf één van genoemd decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

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

Opmerking :

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

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

Voorzover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de toekomstige medeëigenaars de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de eigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

BOUWTOELATING-BOUWPLANNEN.

De komparant verklaart :

- dat het bouwplan en het lastenboek werden opgemaakt door de heer Patrick Bruneel, architect, te Hooglede (Gits), Gitsbergstraat 123.

- dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Houthulst hem op zes maart twee duizend, een bouwvergunning heeft afgeleverd houdende de toelating tot het oprichten van een appartementsgebouw met garages, waarvan een kopie aan deze akte zal gehecht blijven.

- dat de bouwvergunning hem werd afgegeven onder de volgende voorwaarden :

- a) het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief ervan op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor het begin van die werkzaamheden of handelingen.
 - b) te bouwen overeenkomstig het goedgekeurde plan
 - c) rekening te houden met de voorwaarden vermeld in het advies van de brandweer dedato zes februari twee duizend.
- Vervolgens overhandigt de komparant aan de ondergetekende

tweede
dubbel blad

A807048



notaris, navolgende, door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Houthulst, afgestempelde bouwplannen, die na "NE VARIETUR" ondertekening door de komparant en ondergetekende notaris, aan deze akte zullen gehecht blijven en ermee geregistreerd worden :

- het inplantingsplan en liggingsplan
- het detailplan van de oostgevel en noordgevel
- het detailplan van de westgevel en zuidgevel
- het riolerings- en funderingsplan met de liftputten.
- het plan van de gelijkvloerse verdieping met drie (3) appartementen en negen (9) garages.
- het plan van de eerste verdieping met vier (4) appartementen,
- het plan van de tweede verdieping met twee (2) dakappartementen.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten vermeld op het plan en deze ter plaatse opgenomen zullen moeten gedoogd worden zonder recht op vergoeding.

JURIDISCHE VERDELING - ONROEREND STATUUT VAN HET GEBOUW - RECHTSPERSOONELIJKHEID DER VERENIGING DER MEDEEIGENAARS.

De Komparant verklaart :

a) het hiervoor beschreven onroerend goed te willen stellen onder het regime van gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen, zoals voorzien door het artikel 577-3 en volgende van het burgerlijk wetboek, teneinde het hiervoor beschreven onroerend goed te verdelen in negen (9) appartementen en negen (9) garages die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, die tot het gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn

b) het appartementsgebouw een onroerend statuut te willen verlenen,

c) de verdeling van het appartementsgebouw in deze basisakte te willen verrichten gelijkvormig de beschrijving hierna en de hieraangehechte plannen voor zover deze laatste evenwel met de beschrijving overeenstemmen.

Het hiervoor beschreven eigendom zal ingedeeld worden in negen (9) appartementen en negen (9) garages, met elk een aantal gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privaatieve delen, zoals hierna beschreven, vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden mits inachtnaame van hetgeen hierna wordt bepaald in de rubriek "bijzonderheden - statuut van de garageboxen".

De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen zoals hierna beschreven, zijn of worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeltheid en vormen, een onafscheidelijke bijhorigheid van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor

een breukdeel zoals hierna bepaald.

In deze basisakte zal worden bepaald welke lokalen en elementen privaat of gemeenschappelijk zijn, alsmede de verdeling van de gemeenschappelijke delen tussen elk der privatieven, die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

Aan ieder privaat zal een aantal duizendsten (1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de grond inbegrepen, toegekend worden.

De aan de medeëigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van de respektieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer partijen beslissen de kosten om te slaan naar evenredigheid van "het nut" dat de gemeenschappelijke delen en diensten die de kosten teweegbrengen, voor elk van die privatieve delen hebben.

Er zal ook een reglement van medeëigendom worden opgesteld, omvattende :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

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

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

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

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van de goederen;

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

De statuten van het gebouw, begrijpende de basisakte en het reglement van medeëigendom leggen de zakenrechtelijke regeling van het onroerend goed vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor; zij krijgen uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

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

In iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom of genotsrecht, inclusief de huurovereenkomsten, zal de nieuwe

derde
dubbel blad

A807049



verkrijger in de plaats moeten gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit a) deze statuten, b) het gebeurlijk opgesteld reglement van orde en uit c) de rechtsgeldig genomen beslissingen door de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars. Bij ontstentenis van akte of enig ander geschrift zal het enkele feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of loutere betrekker te zijn van een kavel, de verplichting meebrengen al de voorschriften van deze statuten, stipt na te leven.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

I. ALGEMEEN

A) GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de steun- en de dwarsbalken, de gewelven en het ruwmetselwerk, de buitenmuren en dragende muren, de terras-constructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de bekleding en versiering der gevels, de schouwpijpen en schouwkoppen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen.

Zijn verder nog gemeenschappelijk :

- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen,
- de ruimte op de zolderverdieping,
- de ruimte voor afvoer en aanvoer en het afvoernet naar de riolering en putten;
- de installatie voor centrale verwarming, voor zover deze zich buiten de privatieven bevindt.
- de liften met liftkokers en machinekamers,
- de trappen en trapzalen,
- de in- en oprit voor de garages,
- de ruimten en leidingen voor verluchting.
- de kokers en leidingen voor water, en elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisienet, in gebruik, hetzij door alle medeëigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan, die zich buiten de privatieven die ze bedienen, bevinden;
- de minuterieverlichting, de parlofoon, het systeem van deuropening en de belinstallatie aan de gemeenschappelijke inkom wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle medeëigenaars;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren.
- de beide inkomsten met sas, waarin zijn voorzien :
 - a) de ruimte voor de -- aan de concessiehoudende maatschappijen toebehorende - tellers voor water, en elektriciteit.
 - b) de particuliere brievenbussen

Samengevat, allen delen van het onroerend goed, ten dienste van verschillende of alle kavels zijn gemeenschappelijk.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van de grond of het gebouw die bestemd zijn tot het gebruik van alle of enkele medeëigenaars, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van een privaatief in de gemene delen zal worden bepaald in verhouding tot de onderlinge waarde der privaatieven, rekening houdend met hun bruikbare oppervlakte, oriëntatie, volume en ligging. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle medeëigenaars, kan ieder medeëigenaar aan de (vrede)rechter vragen de verdeling van de aandelen in bovenvermelde gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

vierde
dubbel blad

B) PRIVATIEVE GEDEELTEN

Zijn privaatief, de kavels zoals ze hieronder worden beschreven met de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden, of daarbuiten zoals ondermeer hierna beschreven :

a) Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte.

- de bekleding van de terrassen
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters, begrijpende het raam, het glaswerk, de reling en eventueel de luiken;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken.

- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;

- de individuele verwarmingsinstallatie

- de sanitaire installaties;

- het schrijnwerkerij;

- de apparaten van parlofoon en deuropener

- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

b) Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;

- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;

- de brievenbussen.

C) VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

1/ De komparant zal - met uitsluiting van de toekomstige : medeëigenaars - de vergoeding mogen bedingen, opstrijken en behouden voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden, niettegenstaande het feit dat deze deel uitmaken

A807050



van de gedwongen onverdeeldheid.

Hij verkrijgt hierbij onherroepelijke volmacht door de toekomstige medeëigenaars om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

Uit voormeld voorbehoud kan hoegenaamd, geen verantwoordelijkheid voortvloeien noch de verplichting om tussen te komen in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of herbouw van deze muren.

2/ Niettegenstaande het gemeenschappelijk karakter, dienen volgende gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars of gebruikers :

- de gelijkvloerse terrassen met koer, die tot het uitsluitend genot en gebruik van de medeëigenaars of gebruikers van de gelijkvloerse appartementen zullen dienen, op last, op eigen kost, in de reiniging, het onderhoud en desgevallend de herstelling ervan te voorzien.

- de open ruimte van de zolderverdieping, die tot het uitsluitend genot en gebruik van de respektievelijke medeëigenaars of gebruikers zullen dienen van de dakappartementen, waarboven ze zich uitstrekken, op last, op eigen kost, in de reiniging, het onderhoud en desgevallend de herstelling ervan te voorzien.

II. BESCHRIJVING

A) VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW GELIJKVOERS

Kant 24E- Liniestraat

Inkom met sas, de ruimte voor de individuele water- en elektriciteitstellers der privatieven en de gemeenschappelijke water- en elektriciteitstellers voor deze kant van het complex, alsook de private brievenbussen voor de appartementen genummerd één (1) tot en met vijf (5), de trapzaal met trap naar de eerste verdieping, de lift en de machinekamer, de verlichtingsinstallatie, de, kokers en leidingen voor a) de nutsvoorzieningen, desgevallend de verluchting, en voor b) afvoer en aanvoer, en alle elementen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

Kant Eugène de Grootelaan :

- Inkom met sas, de ruimte voor de individuele water- en elektriciteitstellers der privatieven, en de gemeenschappelijke water- en elektriciteitstellers voor deze kant van het complex, alsook de private brievenbussen voor de appartementen zes (6) tot en met negen (9), de trapzaal met trap naar de eerste verdieping, de lift en de machinekamer, de verlichtingsinstallatie, de, kokers en leidingen voor a) de nutsvoorzieningen, desgevallend de verluchting, en voor b) afvoer en aanvoer, en alle elementen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

- de in-,uit- en doorrit van de garages.

DE EERSTE VERDIEPING

Kant 24E- Liniestraat

De trapzaal met trap naar gelijkvloers en/of verdieping; de overloop, de lift en liftinstallatie, de verlichtingsinstallatie, de kokers en leidingen voor a) de nutsvoorzieningen en desgevallend de verluchting en voor b) afvoer en aanvoer, en alle elementen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

Kant Eugène de Grootelaan :

De trapzaal met trap naar het gelijkvloers en/of verdieping; de overloop, de lift en liftinstallatie, de verlichtingsinstallatie, de kokers en leidingen voor a) de nutsvoorzieningen en desgevallend de verluchting en voor b) afvoer en aanvoer, en alle elementen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

TWEEDE VERDIEPING

Kant 24E- Liniestraat

De trapzaal met trap naar de eerste verdieping en de zolderverdieping; de overloop, de lift en liftinstallatie, de verlichtingsinstallatie, de kokers en leidingen voor a) de nutsvoorzieningen en desgevallend de verluchting en voor b) afvoer en aanvoer, en alle elementen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

Kant Eugène de Grootelaan :

De trapzaal met trap naar de eerste verdieping en de zolderverdieping; de overloop, de lift en liftinstallatie, de verlichtingsinstallatie, de kokers en leidingen voor a) de nutsvoorzieningen en desgevallend de verluchting en voor b) afvoer en aanvoer, en alle elementen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

DE ZOLDERVERDIEPING :

Kant 24E- Liniestraat

De afzonderlijke zolderruimte.

Kant Eugène de Grootelaan :

De afzonderlijke zolderruimte.

B) VAN DE PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW

I)A) GELIJKVLOERS kant 24E- Liniestraat :

1. Het appartement links, genummerd één (1), omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire, de wc, de eerste slaapkamer, de wasruimte met terras, de living met eethoek en zithoek met terras, de keukenarea, de koele berging, de tweede slaapkamer en de badkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.

2. Het appartement rechts, genummerd twee (2) omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire, de wc, de badkamer, de wasruimte met terras, de living met

vijfde
dubbel blad

A807051



eethoek en zithoek met terras, de keukenarea, de koele berging, en de slaapkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

- negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.

I)B) GELIJKVLOERS kant Eugène de Grootelaan :

Het appartement links genummerd zes (6), omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire, de eerste slaapkamer, de wasruimte met terras, de living met eethoek en zithoek met terras, de keukenarea, de koele berging, de wc, de tweede slaapkamer en de badkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.

I)C) GELIJKVLOERS kant Eugène de Grootelaan :

De garageboxen genummerd één (1) tot en met negen (9), omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom

de garagebox met kantelpoort

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.

II)A) EERSTE VERDIEPING kant 24E- Liniestraat :Het appartement links, genummerd drie (3), omvattende

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire, de eerste slaapkamer, de wc, de wasruimte met terras, de living met eethoek en zithoek met terras, de keukenarea, de koele berging, de tweede slaapkamer en de badkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

honderd en vijf/duizendsten (105/1.000sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.

2. Het appartement rechts, genummerd vier (4), omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire, de wc, de slaapkamer, de wasruimte met terras, de living met eethoek en zithoek met terras, de keukenarea, de koele berging, en de badkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.

II)B) EERSTE VERDIEPING kant Eugène de Grootelaan :

: Het appartement links, genummerd zeven (7), omvattende

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire, de eerste slaapkamer, de wc, de wasruimte met terras, de koele berging, de tweede slaapkamer, de badkamer, de living met eethoek en zithoek met terras en de keukenarea.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid
honderd en vijf/duizendsten (105/1.000sten) in de algemene
gemene delen, waaronder de grond.

2. Het appartement rechts, genummerd acht (8), omvattende:
in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire,
de wc, de eerste slaapkamer, de wasruimte met terras, de living
met eethoek en zithoek met terras en de keukenarea, de koele
berging, de tweede slaapkamer, de badkamer,.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

honderd en vijf/duizendsten (105/1.000sten) in de algemene
gemene delen, waaronder de grond.

III)A) TWEDE VERDIEPING kant 24E- Liniestraat : Het
dakappartement, genummerd vijf (5) omvattende

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire,
de wc, de eerste slaapkamer met terras en dressing, de
badkamer, de living met eethoek en zithoek met terras, de
keukenarea, de koele berging en de tweede slaapkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

honderd dertig/duizendsten (130/1.000sten) in de algemene
gemene delen, waaronder de grond.

III)B) TWEDE VERDIEPING kant Eugène de Grootelaan :

Het dakappartement, genummerd negen (9), omvattende

in privatieve en uitsluitende eigendom

de brandbeveiligde inkomdeur, de inkomhall met vestiaire,
de wc, de eerste slaapkamer met terras en dressing, de
badkamer, de living met eethoek en zithoek met terras, de
keukenarea, de koele berging en de tweede slaapkamer.

in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid

honderd dertig/duizendsten (130/1.000sten) in de algemene
gemene delen, waaronder de grond.

BIJZONDERHEDEN

1° Statuut van de garageboxen

a) Het is verboden :

- in de garageboxen, motoren nutteloos te laten draaien; er
benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen,
die brand kunnen veroorzaken.
- In de garageboxen, materiaal of koopwaren op te stapelen,
er dieren te slachten, eten te bereiden, of er voertuigen
te wassen.
- De doorritten te belemmeren. In geval van defekt moet de
auto zo spoedig als mogelijk uit de weg gezet worden;

zesde
dubbel blad

A807052



- Op de opritten, kinderen te laten spelen of er dieren te houden of te laten rondlopen.

De syndicus mag de toegang tot het garagecomplex verbieden aan personen die de bestemmingsverplichting niet strikt naleven.

b) De garageboxen mogen slechts overgedragen of vervreemd worden samen met een appartement of aan een eigenaar van een appartement, met dien verstande evenwel

- dat de garagebox met het nummer negen (9) altijd zal dienen verbonden te blijven aan het gelijkvloerse appartement nummer één (1) uitgevende op de 24E- liniestraat en b) de garagebox met nummer vijf (5) altijd zal dienen verbonden te blijven met het gelijkvloerse appartement nummer zes (6) uitgevende op de Eugène de Grootelaan.
- Dat het verbruik van water en elektriciteit in de garages, aangerekend wordt aan de respektievelijke appartementen, waarbij ze, door de architect van het gebouw, bestemd waren te horen, zoals hierna vermeld, derwijze dat bij overdracht of vervreemding van een afzonderlijke garage, aan een eigenaar van een ander appartement, de individualisatie van voorbedoeld verbruik, en de desbetreffende verbruiksrekeningen, ten laste zullen moeten komen van de nieuwe eigenaar of gebruiker, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen.
- appartement nummer één (1) → garage nummer negen (9)
- appartement nummer twee (2) → garage nummer acht (8)
- appartement nummer drie (3) → garage nummer zeven (7)
- appartement nummer vier (4) → garage nummer zes (6)
- appartement nummer vijf (5) → garage nummer twee (2)
- appartement nummer zes (6) → garage nummer vijf (5)
- appartement nummer zeven (7) → garage nummer vier (4)
- appartement nummer acht (8) → garage nummer drie (3)

- appartement nummer negen (9) → garage nummer één (1)
- Alle garages mogen uitzonderlijk wel in huur gegeven worden aan personen die geen eigenaar zijn van een privaatief deel van het gebouw, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze zich strikt verbinden tot naleving van het "Reglement van Eigendom" en de beslissingen nadien, regelmatig genomen door de vergadering van medeëigenaars.

2° Mogelijkheden tot wijzigingen en aanpassingen

De komparant kan, in samenwerking met en onder toezicht van de architect, de indeling in privaatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en aan de wensen van de rechtverkrijgenden, doch steeds zonder het totaal van de aan deze privaatieven toegestane kwotiteiten in de medeëigendom te wijzigen. Aldus kunnen privaatieve kavels worden samengevoegd en gesplitst.

Wijzigingen in de voorziene materialen zijn onder de toezicht van de architect toegelaten, indien die gerechtvaardigd zijn door de schaarste van de materialen of door een betere afwerking en voor zover de kwaliteit niet minderwaardig wordt.

3° Bestemming gemene delen

De komparant behoudt zich, tot bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen, het recht voor de bestemming van de lokalen - op ieder niveau - die tot de gemene delen behoren, in het belang van het gebouw te wijzigen, en eventueel het privaatief genotsrecht van deze lokalen, toe te kennen aan appartementen, al dan niet tegen betaling van een periodieke vergoeding.

De komparant behoudt zich het recht voor, in zover dit door de nutsvoorzieningsmaatschappijen verplichtend wordt opgelegd, alle overeenkomsten af te sluiten inzake bijkomende installaties, die eventueel nodig zouden zijn voor de aanvoer van de nutsvoorzieningen, welke installaties bij wijze van

zevende
dubbel blad


9

A807053



erfdienstbaarheid, in het complex zullen moeten gedoogd worden. Dienaangaande zo nodig : het karakter van privaat eigendom van de kontrakterende vennootschap te erkennen, zonder aanbedeling van een onverdeeld aandeel, welkdanig ook, en zonder dat de eigenaar enige last te dragen heeft; alle recht van toegang te verlenen onder de voorwaarden die noodzakelijk geacht worden voor de medekontraktant. Voor zoveel nodig wordt in hoofde van de toekomstige medeëigenaars voorbehoud gemaakt voor het recht van natrekking.

4° Volmachten

a) In het licht van de voorbehouden rechten, hiervoor vermeld geven de toekomstige medeëigenaars, door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte :

- volmacht aan de komparant, bouwheer, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte en het reglement van medeëigendom, voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.
- Volmacht aan de syndicus, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte en het reglement van medeëigendom, voor zover deze geschieden, in uitvoering van een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

b) De toekomstige medeëigenaars geven op dezelfde wijze, volmacht aan de komparant, bouwheer, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

c) De toekomstige medeëigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant, bouwheer, om de eerste

verzekeringsspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

5° Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke delen in gedwongen medeëigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze spruiten voort uit de interne indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van verwerving onderhavige statuten onderschrijven. Zij geschiedt onder meer :

- voor de zichten die zouden bestaan voor een privatieve kavel op een andere privatieve kavel;
- de kabeldoorgangen, leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de luchtkokers en leidingen voor water, elektriciteit en teledistributie.

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

In die zin worden ook de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang ten laste van het pand en ten voordele van de gevestigde (nutsvoorzienings)installaties, gecreëerd, voor wat betreft het personeel en de materialen van de (nutsvoorzienings)maatschappijen en/of diensten, met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de leidingen en kabels als op de installaties.

Deze rechten van doorgang moeten te allen tijde kunnen uitgeoefend worden en zijn onvergeld.

OVERGANGSBEPALINGEN

De komparant, bouwheer, duidt op het ogenblik van de eerste notariële vervreemding ook de eerste syndicus aan. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van een medeëigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de komparant, bouwheer, binnen de drie maanden nadat alle privatieven werden vervreemd, onverminderd het recht van elke medeëigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus. Zij bekrachtigt

achtste
dubbel blad

A807054



tenslotte de bovenvermelde tijdelijke volmacht aan de komparant, bouwheer, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte en het reglement van medeëigendom voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Artikel 1: STATUTEN

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

Samen met de basisakte vormt dit reglement de statuten van de medeëigendom.

De statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de (vrede)rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Een vereniging der medeëigenaars wordt opgericht, die uitsluitend wordt gevormd door de eigenaars van de kavels, die gecreëerd werden in de basisakte.

a) De vereniging der medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid, wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel.

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming "vereniging der medeëigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte;

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

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

negende
en laatste
dubbel blad

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

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

De vereniging van medeëigenaars, kan wel daden van beschikking stellen in verband met haar betrokken onverdeeltheid, mits goedkeuring bij vier vijfde van de stemmen.

Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale bestemming en binnen de beperkingen die de statuten en, in voorkomend geval, het reglement van orde zouden stellen.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Onder voorbehoud van beperkingen door deze statuten of door de wet opgelegd zal ieder eigenaar, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

A807055



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

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

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

Geen enkele eigenaar van een privaatief mag dit verdelen in verschillende privatieven, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfde van alle stemmen.

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

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

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

Privatieven die werden verdeeld of samengevoegd, mogen zonder bijzondere toelating opnieuw worden samengevoegd of opgesplitst, mits dit geschiedt volgens de oorspronkelijk voorziene indeling.

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

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

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

Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering.

De algemene vergadering van medeëigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 9: INSTALLATIES DER NUTSVOORZIENINGEN

Ieder privaatief beschikt over een individuele verwarmingsinstallatie aangevoerd door elektriciteit.

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen der nutsvoorzieningen gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de medeëigenaars beslissend met een volstrekte meerderheid (= helft + een) van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

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

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: BESTEMMING EN GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

De privaatieve appartementen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning kantoorruimte, of de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering nochtans van een consultatiekamer voor veearts of een beroep gespecialiseerd in besmettelijke ziekten.

De privaatieve garageboxen mogen enkel gebruikt worden als stalplaats voor voertuigen.

Zijn in elk geval uitdrukkelijk verboden :

- a) uitbatingen die hinderlijk zijn door geluid en geur;
- b) uitbatingen voor dewelke het onderzoek "commodo et incommodo" vereist is.

Elke wijziging van de hiervoor toegelaten of verboden bestemming, dient door de algemene vergadering beslist te worden met drie/vierden meerderheid der stemmen.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

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

Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

Anderzijds kan iedere benadeelde medeëigenaar zich tot de (vrede)rechter wenden wanneer een minderheid van de medeëigenaars, de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de (vrede)rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

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

Artikel 14: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt elk jaar bijeengeroepen door de syndicus op de derde vrijdag van de maand april, om achttien uur, op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de

goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgend jaar uit te voeren werken.

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

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

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

Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

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

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.

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

De nieuwe oproepingen geschieden minstens vijf dagen op voorhand, op de wijze als voorzegd.

Artikel 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Iedere medeëigenaar kan vragen dat bijkomende punten op de dagorde van de vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt.

De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

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

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

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

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

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

Artikel 18: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met volstrekte (= helft + één) meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Vóór deze aanstelling, wordt het voorzitterschap toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

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

Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

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

Artikel 20: STEMKRACHT

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

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als

lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN

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

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

In de vergadering zijn :

- Drie vierden van de stemmen vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

- Vier vijfden van de stemmen vereist voor:

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om te horen tot de algemene delen;
- e) alle daden van beschikking over algemene gemene delen.

- éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars vereist voor:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen in de gemene delen ;
- b) beslissingen over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.
- c) beslissingen over de volledige heropbouw van het onroerend goed in geval van volledige vernietiging.
- d) de uitsluiting van de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmedeëigendom.

Artikel 22: REGISTER

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

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

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

Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS

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

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

Artikel 24: BEKENDMAKING BENOEMING

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

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

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

Artikel 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het

reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór

de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

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

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

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

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

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 27: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

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

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

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij

dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 28: VERDELING LASTEN

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

De bijdragen in kosten van enerzijds onderhoud, reiniging en anderzijds herstelling en vernieuwing, te wijten aan slijtage of gewoon toeval van liften en liftinstallaties, zullen, uitsluitend ten laste vallen van de privatieven, tot wiens uitsluitend nut zij strekken, op basis van een verdeelsleutel die rekening houdt met het nut ervan voor deze privatieven, hetzij

a) lift kant 24E- Liniestraat

1. de twee appartementen op de eerste verdieping, tot beloop van driehonderd/duizendsten elk, hetzij samen tot beloop van zeshonderd duizendsten	600/1000
2. het dakappartement op de tweede verdieping tot beloop van vierhonderd duizendsten	<u>400/1000</u>
Totaal : duizend/duizendsten	1.000/1.000

b) lift kant Eugène De Grootelaan

1. de twee appartementen op de eerste verdieping, tot beloop van driehonderd/duizendsten elk, hetzij samen tot beloop van zeshonderd/duizendsten	600/1000
2. het dakappartement op de tweede verdieping tot beloop van vierhonderd duizendsten	<u>400/1000</u>
Totaal : duizend/duizendsten	1.000/1.000

Onder voormeld nuts criterium dient begrepen te worden de intensiteit en het belang van het gebruik of verbruik van bepaalde goederen of diensten van een kavel.

Wat het verbruik der nutsvoorzieningen betreft, betaalt en draagt de eigenaar/of gebruiker van ieder privaat, de kosten aangegeven volgens de stand van zijn individuele teller, onverminderd hetgeen hiervoor werd gezegd in de rubriek "Bijzonderheden - statuut van de garageboxen".

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

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

Artikel 29: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

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

Artikel 30: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist, ingeval van gedeeltelijke vernietiging, met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen over de herstelling, respectievelijk heropbouw van het gebouw, alsook over alle daden van beschikking van de gemene delen eraan verbonden.

Artikel 31: ANDERE WERKEN

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

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

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

Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

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

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

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

Artikel 33: BELASTINGEN

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

Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de medeëigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van medeëigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar. Zelfs indien een medeëigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij zijn deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het oogenblik dat een medeëigenaar een vordering voor de (vrede)rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9

paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 35: UITKERING TEGOEDEN

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

Artikel 36: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

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

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

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen, en rekening houdend met de gestorte provisies, en met het werkelijke verbruik van iedere medeëigenaar, onverminderd voormelde forfaitair overeengekomen regeling inzake het kollektief verbruik van elektriciteit, verwarming of water.

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

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

De provisie aangelegd met betrekking tot de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht, zullen enkel worden uitgekeerd in voordeel van de eigenaars der privatieven aan wie de bijzondere gebruiksrechten exclusief zijn voorbehouden.

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

Indien de medeëigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt

tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 38: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde, indien er één werd opgesteld, en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en van de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 39: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

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

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

Artikel 40: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

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

zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de (vrede)rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de (vrede)rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd a) van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en b) van haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 41: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

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

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

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

hebben op een afschrift van de polis.

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

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premieverhoging uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

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

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

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

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van

hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van medeëigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

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

Alle beslissingen die moeten worden genomen ten gevolge van een gehele of gedeeltelijke vernietiging, vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45: ONTBINDING

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

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

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

Artikel 46: VOORTBESTAAN

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

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

Artikel 47: VEREFFENAARS

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

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

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

Artikel 47: AFSLUITING VEREFFENING

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

De akte bevat:

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

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

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

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier overeenkomstig het Koninklijk Besluit van vijf en twintig januari twee duizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, heeft de komparant verklaard dat de verwezenlijke werken aan het hiervoor beschreven onroerend goed een aanvang hebben genomen voor één mei twee duizend en één en er bijgevolg geen postinterventiedossier moest worden samengesteld.

WAARMERKING

Overeenkomstig de Hypotheekwet, waarmerkt de minuuthoudende notaris betreffende de bij deze akte betrokken rechtspersoon : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer;

KOSTEN DER STATUTEN.

De kosten van de statuten, bedragen vier en negentig duizend vijfhonderd Belgische Frank (94.500 BEF) (exclusief BTW), en vallen, samen met de er op verschuldigde BTW, ten laste van elke medeëigenaar, elk voor een gelijk deel.

SLOTBEPALINGEN

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving te nemen tijdens de overschrijving dezer akte.

Voor de uitvoering dezer verklaart de komparant woonplaats te kiezen op het kantoor van de ondergetekende Notaris.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, hebben de komparant en wij, notaris, getekend.

Geboekt te Tielt,
acht³⁵ bladen, twee verwijzingen,
op 24 JULI 2001
Reg.: 5 boek: 399 blad: 29 vak: 2
Ontvangen: DUIZEND F

Bij delegatie (1.000 .)
De bestuursassistent

E. DECRAEMER

Overgeschreven op
hypothekantoor te Veurne
op 066 - T - 2001/09/12 - 6278
boek nr