
69-T-14/04/2010-04869. Kosten : 349,43 euro.

STATUTEN van het gebouw " RESIDENTIE PRIMUS AEDIFICATIO "

Het jaar TWEEDUIZEND EN TIEN. Op zeventien maart.
Voor mij, notaris-plaatsvervanger Ferdinand Nève de Mévergnies, te Sint-Lievens-Houtem, ingevolge beschikking van de voorzitter van de rechtbank van Oudenaarde de dato zeventien december tweeduizendennege, in vervanging van notaris Eduard Janssens te Sint-Lievens-Houtem, wettelijk belet.

ZIJN VERSCHENEN TER STUDIE

" **NVL Real Estate** " besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 9521 Sint-Lievens-Houtem ex Letterhoutem, Nederweg, 26.

B.T.W. - BE - 0883.109.477, RPR Oudenaarde

Rekeningnummer : 737-1214587-93

* Oppericht bij akte verleden voor notaris Eduard Janssens te Sint-Lievens-Houtem op 19 augustus 2006, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2006 onder nummer 20060831-0137077.

* Alhier vertegenwoordigd door de zaakvoerder, te weten de Heer Van Langenhove, Nicola Germana Honoré, zelfstandig aannemer, geboren te Gent op 03 juli 1978, wonende ter zetel. Aangesteld bij voormelde oprichtingsakte, gepubliceerd zoals voormeld.

* RR : 78.07.03-317.19 - IK : 590-6192066-97

I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Die voorafgaandelijk tot het onroerend zakelijk statuut dat het voorwerp van de onderhavige basisakte uitmaakt, ons heeft uiteengezet wat volgt :

I) EIGENDOM

* De comparant verklaart eigenaar te zijn van het hierna-beschreven goed :

Beschrijving der Onroerende Goederen

SINT-LIEVENS-HOUTEM ex idem

gerechtelijk arrondissement oudenaarde

Een MEERSGEZINSWONING met aanhorigheden op en met grond gestaan en gelegen te 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM, langsheen de DIEPESTRAAT, aldaar nummer 1, gekadastreerd onder Sint-Lievens-Houtem afdeling 1 Sint-Lievens-Houtem, SECTIE B, volgens laatst overgeschreven titel en kadastraal uittreksel, minder dan één jaar oud, nummer 386/V groot twee aren drieënzestig centiaren : 02A 63CA

* K.I. : 312,00 euro. Artikelnummer : 06873.

* Gemeentenummer : 41063.

Oorsprong van Eigendom

* Voorschreven goed hoort voor eigen rekening toe aan BVBA NVL REAL ESTATE ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Eduard Janssens te Sint-Lievens-Houtem op 19 november 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde met referte 69-T-20/11/2007-14855, jegens STANDAERT Annie, Jenny, Franky en Christel.

* Voorbeschreven eigendom hoorde oorspronkelijk onder grotere oppervlakte - voor de blote eigendom toe aan DE WANDEL Bertha om deze verkregen te hebben ingevolge akte schenking verleden voor notaris Verbrugghen te Sint-Lievens-Houtem op vier maart negentienhonderd tweeënzeventig, vanwege haar vader DE WANDEL Donat.

* DE GROOT Rachel, weduwe van De Wandel Donat, is als langstlevende echtgenote overleden op zestien december negentienhonderd drieënnegentig, waardoor het vruchtgebruik kwam te vervallen.

* DE WANDEL Bertha, weduwe van Standaert Robert, is overleden op éérentwintig april tweeduizendenvijf. Haar nalatenschap is vervallen aan haar vier kinderen, te weten STANDAERT Annie, Jenny, Franky en Christel, elk voor één/vierde in volle eigendom.

2) STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De comparant verklaart dat voor het nabeschreven goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de gemeente Sint-Lievens-Houtem op naam van Van Langenhove Nicola met als dossiernummer BA-41063/3614/B/2007/99, goedgekeurd op 13 september 2007, strekkende tot het oprichten van een meersgezinswoning en het slopen van een bestaande woning.

Van Langenhove Nicola heeft het voordeel van deze vergunning overgedragen aan BVBA NVL Real Estate, voornoemd.

De comparant verklaart dat voor het nabeschreven goed een bijkomende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de gemeente Sint-Lievens-Houtem op naam van Van Langenhove Nicola met als dossiernummer BA-41063/3675/B/2010/11, goedgekeurd op 18 februari 2010, voor het opsplitsen van de vergunde commerciële ruimte tot privé-ruimte + commerciële ruimte.

Van Langenhove Nicola heeft het voordeel van deze bijkomende vergunning overgedragen aan BVBA NVL Real Estate, voornoemd.

Aanhechting : Gezegde stedenbouwkundige vergunningen blijven GEHECHT aan deze. Deze vergunningen vormen met de bouwplannen één ondeelbare annexe.

3) ERFDIENSTBAARHEDEN - BASISREGLEMENTEN

A) De kosten van onderhoud en herstelling van de lift zijn ten laste van zij die er normaal geacht worden gebruik van te maken.

- B) De kosten van onderhoud en herstelling inkomhal, traphal en trappen zijn ten laste van zij die er normaal geacht worden gebruik van te maken. Het appartement en de commerciële ruimte op het gelijkvloers komen hier niet in tussen, met uitzondering van de kosten voor de gemeenschappelijke inkom.
- C) De promotor heeft het recht om antennes te plaatsen, voor welke diensten dan ook.
- D) De promotor behoudt alle mogelijke rechten tot doorgang naar het dak.
- E) De inrit en manoeuvreerruimte naar de garages kunnen nooit als parking worden gebruikt of worden aangewend op een wijze die het recht van doorgang kan belemmeren.
- F) Het onderhoud en herstelling van de inrit en de manoeuvreerruimte zijn ten laste van de eigenaars van de garages en de bergingen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

* In een akte hypotheekvesting verleden voor notaris Frederic Caudron te Erembodegem op dertig juni tweeduizendenzes, staat letterlijk het volgende :

"De hypotheekgever verklaart ten voordele van BOFAS, die aanvaardt, een hypotheek te vestigen tot zekerheid van volgende verbintenis, zoals bepaald in de artikelen 14 § 2, 1°, 5 en 14 § 2, 2°, 1 van voornoemd samenwerkingsakkoord :

* het verontreinigd terrein na bodemsanering niet te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken voor de uitbating van een tankstation gedurende een periode van vijftien jaar, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn binnen de welke het tankstation moet worden gesloten overeenkomstig artikel 14 § 2, 1°, 4 van voormeld samenwerkingsakkoord;

* deze verbintenis ten aanzien van derde-verkrijgers afdwingbaar te maken middels een kettingbeding."

* De eigenaar verklaart zich ertoe verbonden te hebben om de uitvoering van de saneringswerken toe te laten op het het bij deze verkochte goed.

In alle verdere contractuele relaties met betrekking tot het verontreinigd terrein of de verontreinigde site elke medecontractant evenzeer de verbintenissen ten aanzien van BOFAS op zich te doen nemen en om deze verbintenis ten aanzien van derdeverkrijgers afdwingbaar te maken middels een kettingbeding. Deze verbintenis houdt ook in dat de derdeverkrijger geen enkele handeling mag stellen die de uitvoering van de door BOFAS uit te voeren bodemsanering zou kunnen hinderen op het bedoelde terrein, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van BOFAS. Het niet naleven van deze verbintenis zal als gevolg hebben dat alle extra kosten kunnen aangerekend worden aan de derdeverkrijger of bij gebreke aan opname van het kettingbeding aan de overdrager.

ARI

De koper verklaart dat hij kennis heeft genomen van de verbintenissen ten aanzien van BOFAS. Hij verklaart een kopie in zijn bezit te hebben.

* De koper moet aan BOFAS melden wanneer hij op het onroerend goed werken uitvoert, zodat BOFAS een schriftelijke uitspraak kan doen over de toelaatbaarheid ervan.

* In een brief van BOFAS de dato dertien april tweeduizendenzeven staat letterlijk : " ... kunnen wij U melden dat BOFAS geen bezwaar heeft tegen het geplande bouwproject op het terrein gelegen aan de Diepestraat 3-5 te Sint-Lievens-Houtem, conform de plannen die ons overhandigd zijn.

Op basis van het beschrijvend bodemonderzoek en het bijkomend bodemonderzoek uitgevoerd door MAVA Bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is ter hoogte van de aanwezige tanks. Voor het bouwproject zullen deze tanks dienen verwijderd te worden.

We verzoeken u het verwijderen van de tanks uit te voeren in aanwezigheid van een erkende bodemsaneringsdeskundige die :

- attesteert dat de tanks worden verwijderd naar een erkend verwerker.
- controleert of er grond / grondwaterverontreiniging ter hoogte van de tanks werd vastgesteld na uitgraving.

Indien bij het verwijderen van de tanks evenwel verontreiniging aangetroffen wordt, zal BOFAS niet tussenkomen in de kosten voor het verwijderen van deze verontreiniging."

subrogatie

De toekomstige eigenaars worden gesubrogeerd in de rechten en plichten van de vorige eigenaars ten aanzien van voormelde erfdienstbaarheden voor zover deze nog toepasselijk zijn.

II - BASISAKTE

De comparant heeft het voornemen opgevat een appartementsgebouw op te richten met naam : " PRIMUS AEDIFICATIO ".

Wensende de horizontale verdeling van de eigendom te bewerken, heeft de comparant besloten " PRIMUS AEDIFICATIO " onder het stelsel van de conventionele mede-eigendom te plaatsen, overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

ALGEMEEN REGLEMENT

Er werd een algemeen reglement van mede-eigendom ontworpen, met de bedoeling de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze te bepalen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen worden beheerd, en het bijdragend aandeel van ieder van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke kosten vast te stellen.

PLANNEN

De comparant heeft ons notaris de volgende bescheiden overhandigd : vier plannen, opgemaakt door architectenbureau L3M

architectenteam A-projects BVBA, Gemeentehuisstraat, 11 te 1740 Ternat. Deze plannen zijn NIET mee over te schrijven.

Aanhechting : een exemplaar van gezegde plannen blijft GEHECHT aan deze.

Collectieve aanhechting : de plannen, vormen samen met de vergunningen één annexe, niet mee over te schrijven.

SPLITSING - ZAKELIJK STATUUT

De comparant verklaart het complex in privaatieve kavels te splitsen en dus in juridisch afzonderlijke entiteiten, elk van de privaatieve kavels moettende een onderscheiden eigendom uitmaken, met als onvervreembare toebehoren, een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van deze verschillende eigendommen.

De gemeenschappelijke gedeelten worden ingedeeld in duizendsten, zij zijn in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

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

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privaatieve kavels, de plaats voor de tellers, de liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deur-opener (voor zover deze installaties zich bevinden in of aan het gebouw en buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, plaats waarin de brander staat, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik, zoals het dak.

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

Het aandeel van ieder privaatief deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met una-

niem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

VOORAFGAANDELIJKE BESCHRIJVING

Voorafgaandelijk de eigenlijke splitsing volgt hierna een niet noodzakelijk exhaustief overzicht van de voorgenomen constructie. Het gebouw bestaat volgens de plannen uit :

In de kelderverdieping :

- één inrit voor voertuigen
- negen bergingen
- één berging
- vier staanplaatsen
- fietsenberging
- tellerlokaal water en gas
- tellerlokaal electriciteit
- één liftkoker met sassen
- één traphal met de trappen

Op het gelijkvloers

- één inrit voor voertuigen
- één gemeenschappelijke inkom
- één lift, één traphal met trappen naar de verdiepingen
- terras
- één appartement
- één studio met commerciële ruimte

Op de eerste verdieping

- twee appartementen
- één lift, één traphal met trappen naar de verdiepingen

Op de tweede verdieping

- twee appartementen
- één lift, één traphal met trappen naar de verdiepingen

Op de derde en de vierde verdieping

- één appartement
- twee duplexappartementen
- één lift, één traphal met trappen naar de verdiepingen

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

IN DE KELDERVERDIEPING

Een **STAANPLAATS** nummer 01, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de staanplaats zelf.
- in gedwongen onverdeeldheid : negen komma elf duizendsten (9,11/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **STAANPLAATS** nummer 02, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de staanplaats zelf.
- in gedwongen onverdeeldheid : elf duizendsten (11,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

ARI

Een **STAANPLAATS nummer 03**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de staanplaats zelf.
- in gedwongen onverdeeldheid : acht duizendsten (8,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **STAANPLAATS nummer 04**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de staanplaats zelf.
- in gedwongen onverdeeldheid : tien duizendsten (10,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 1**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : drie duizendsten (3,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 2**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : drie duizendsten (3,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 3**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : twee duizendsten (2,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 4**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : drie duizendsten (3,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 5**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : vijf duizendsten (5,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 6**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : vier duizendsten (4,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 7**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : twee komma vijftig duizendsten (2,50/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 8**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : drie duizendsten (3,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **BERGING nummer 9**, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : de berging zelf, met deur.
- in gedwongen onverdeeldheid : drie duizendsten (3,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

OP HET GELIJKVLOERS

Een **APPARTEMENT nummer 001**, gelegen op de gelijkvloerse ver-

ARI

dieping, bestaande uit :

- in privatieve eigendom : inkom, living-zitplaats met keuken, berging, wc, douche, badkamer, slaapkamer, alsook het exclusief gebruiksrecht van het terras gelegen achter het appartement.

- in gedwongen onverdeeldheid : honderd komma nul één duizendsten (100,01/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **STUDIO met COMMERCIELE RUIMTE** nummer 002, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit :

- in privatieve eigendom : inkom met receptie, studioruimte, dienstig als leefruimte met commercieel gedeelte, wc, badkamer met douche, kitchenette.

- in gedwongen onverdeeldheid : achtenzeventig komma zestien duizendsten (78,16/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING

Een **APPARTEMENT** nummer 101, gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit :

- in privatieve eigendom : inkom, living-zitplaats met keuken, berging + wasplaats, terras vooraan en achteraan, twee wc's, nachthall, badkamer, twee slaapkamers.

- in gedwongen onverdeeldheid : honderdentien komma vijftig duizendsten (110,55/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **APPARTEMENT** nummer 102, gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit :

- in privatieve eigendom : inkom, living-zitplaats met keuken, berging, terras vooraan en achteraan, wasplaats, twee wc's, nachthall, badkamer, twee slaapkamers.

- in gedwongen onverdeeldheid : honderddrieëntwintig komma vijftig duizendsten (123,55/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE TWEDE VERDIEPING

Een **APPARTEMENT** nummer 201, gelegen op de tweede verdieping, bestaande uit :

- in privatieve eigendom : inkom, living-zitplaats met keuken, berging + wasplaats, terras vooraan en achteraan, twee wc's, nachthall, badkamer, twee slaapkamers.

- in gedwongen onverdeeldheid : honderdentien komma vijftig duizendsten (110,55/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een **APPARTEMENT** nummer 202, gelegen op de tweede verdieping, bestaande uit :

- in privatieve eigendom : inkom, living-zitplaats met keuken, berging, terras vooraan en achteraan, wasplaats, twee wc's, nachthall, badkamer, twee slaapkamers.

- in gedwongen onverdeeldheid : honderddrieëntwintig komma vijfenvijftig duizendsten (123,55/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING EN DE ZOLDERVERDIEPING

Een APPARTEMENT nummer 301, gelegen op de derde verdieping en op de zolderverdieping, bestaande uit :

* in privaatieve eigendom :

- op de derde verdieping : inkom, wc, living-zitplaats met keuken, berging, terras achteraan en trap naar zolderverdieping ;

- op de zolder verdieping : slaapkamer, berging, nachthall en badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid : negenentachtig duizendsten (89,00/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Een APPARTEMENT nummer 302, gelegen op de derde verdieping en op de zolderverdieping, bestaande uit :

* in privaatieve eigendom :

- op de derde verdieping : inkom, wc, living-zitplaats met keuken, berging, terras voor- en achteraan en trap naar zolderverdieping ;

- op de zolder verdieping : slaapkamer, nachthall, wc en badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid : honderdentien komma negenenvijftig duizendsten (110,59/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING

Een APPARTEMENT nummer 303, gelegen op de derde verdieping, bestaande uit :

- in privaatieve eigendom : inkom, living-zitplaats met keuken, berging, drie terrassen vooraan, wc, slaapkamer en badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid : zevenentachtig komma drieënveertig duizendsten (87,43/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

VERKLARING

* Uit wat voorafgaat volgt dat het gebouw samengesteld is uit enerzijds privaatieve delen die de privaatieve en exclusieve eigendom zijn van hun eigenaar en anderzijds uit gemene delen, bijhorigheden van de privaatieve delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid toebehoort aan alle mede-eigenaars, elk voor hun aandeel in de gemene delen.

* Dit aandeel dat iedere eigenaar bezit in de gemene delen bepaalt zijn bijdrage in de gemene lasten. **HOEWEL** :

- De kosten van onderhoud en herstelling van de lift zijn ten laste van zij die er normaal geacht worden gebruik van te maken.

- De kosten van onderhoud en herstelling inkomhal, traphal en trappen zijn ten laste van zij die er normaal geacht

ARI

worden gebruik van te maken. Het appartement en de commerciële ruimte op het gelijkvloers komen hier niet in tussen, met uitzondering van de kosten voor de gemeenschappelijke inkom.

- Het onderhoud en herstelling van de inrit en de manoeuvreerruimte zijn ten laste van de eigenaars van de garages en de bergingen.

Opmerking:

1. Ingeval van herbouwen hebben de mede-eigenaars het recht de erfdienstbaarheden te verplaatsen, welke zich op hun grond bevinden.

2. Exclusief gebruiksrecht, betekent de daarbijhorende onderhoudsplicht, doch geen eigendomsrecht. Dit laatste blijft behoren aan de mede-eigenaars en behoort dus tot de gedwongen grondonverdeeldheid.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De opsplitsing in privatieve delen van het gebouw, voorwerp van deze akte, kan het bestaan meebrengen van een toestand tussen de verscheidene privatieve eigendommen aldus tot stand gebracht, die een erfdienstbaarheid zou uitmaken, indien deze eigendommen aan verscheidene eigenaars zouden toebehoren.

Deze erfdienstbaarheden zullen tot stand komen vanaf het vervreemd zijn van een privaatief deel aan een derde ; zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de "bonus pater familias = goede huisvader". Dit is namelijk het geval :

- voor de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privatieve deel naar het andere ;

- voor de gemeenschappelijke afvoeren van regen- en afvalwaters, rioleringen en dergelijke ;

- voor de doorgang van kanalisaties en leidingen van alle aard ;

- en in het algemeen voor alle gemeenschappelijkheden en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privatieve delen of tussen deze laatste en de gemeenschappelijke delen voort-spruitend uit de ligging der lokalen en bestanddelen en nutsvoorzieningen van het gebouw of het gebruik ervan.

VOLMACHT

De toekomstige mede-eigenaars geven volmacht aan de bouwheer, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant, bouwheer, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan

1) Mevrouw Eeckhout, Leen, notarisbediende, geboren te Aalst

op 10 november 1981, wonende te 9420 Erpe-Mere ex Erpe, Groenstraat, 10.

* RR : 81.11.10-296.18 - IK : 590-5401182-54

2) Mevrouw Kura, Katrien, notarisbediende, geboren te Zottegem op 5 juli 1971, wonende te 9520 Sint-Lievens-Houtem, 's Hondshuffel, 46.

* RR : 71.07.05-244.79 - IK : 590-0637036-63

3) promotor, elk afzonderlijk bevoegd,

om deel te nemen aan de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, teneinde te beslissen over alle wijzigingen aan de basisakte die de promotor en/of bouwheer nuttig acht, voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken, alsook om in hun naam de wijzigende basisakte te tekenen.

Deze volmacht geldt tot bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

OVERGANGSBEPALING

De comparant, bouwheer, behoudt de vrijheid de eerste syndicus aan te duiden.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de toekomstige bouwheer, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen.

BODEMDECREET

1. De comparanten verklaren dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten een inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierboven beschreven goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 02 juli 2009.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

" Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Uitspraak over de bodemkwaliteit.

- Historische verontreiniging :

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 26.08.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

- Gemengd-nieuwe verontreiniging :

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze

uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 24.03.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Documenten over de bodemkwaliteit.

- Historische verontreiniging :

Datum : 26.08.2003

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Oriënterend bodemonderzoek Diepestraat 3 - 5 te Sint-Lievens-Houtem

Auteur : Mava Bodemonderzoek nv

- Gemengd-nieuwe verontreiniging :

Datum : 26.08.2003

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Oriënterend bodemonderzoek Diepestraat 3 - 5 te Sint-Lievens-Houtem

Auteur : Mava Bodemonderzoek nv

Datum : 24.03.2005

Type : Beschrijvend bodemonderzoek

Titel : Beschrijvend bodemonderzoek Belgomine N.V., Diepestraat 3 - 5 te 9520 Sint-Lievens-Houtem

Auteur : Mava Bodemonderzoek nv

Datum : 14.07.2006

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Oriënterend bodemonderzoek Belgomine N.V., Diepestraat 3 - 5 te Sint-Lievens-Houtem

Auteur : Mava Bodemonderzoek nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen :

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

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

3) Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet. "

De partijen verklaren dat de koper niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest voor het afsluiten van de initiële overeenkomst en dat de inhoud van het bodemattest ook niet in de onderhandse akte werd opgenomen.

De verkoper verklaart evenwel dat hij de koper voor de ondertekening van de onderhavige notariële akte op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van dit bodemattest, wat door de koper uitdrukkelijk wordt bevestigd.

De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan het recht om zich te beroepen op de nietigheid die eventueel zou kunnen voortvloeien uit artikel 116 van het bodemdecreet.

ARI

4. De notarissen verklaren dat de bepalingen van het bodemdecreet toegepast werden.

SLOTBEPALINGEN.

1. De verschijner verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en geen kennis te hebben van andere, eventuele bestaande erfdienstbaarheden ; andere dan vorenbesproken.

2. Deze basisakte verbindt onherroepelijk elke mede-eigenaar, verkrijgende of rechthebbende, huurder of gebruiker. Elke overdracht van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk in de plaats van de vroegere. Alle eigendoms- of genotsoverdragende akten zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuw geïnteresseerde kennis heeft genomen van de basisakte en meer in het bijzonder van het reglement van mede-eigendom en dat hij gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

3. Voor de uitvoering van deze akte wordt door de comparanten woonplaats gekozen ter zetel.

DIVERSE

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

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

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

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed ;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITREINZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld

ARI

waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw. Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld 3en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de 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 mede-eigendom.

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw RESIDENTIE " PRIMUS AEDIFICATIO " het rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt. De vereniging van mede-eigenaars 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 mede-eigenaar 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 mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN**Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

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

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

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

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

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar 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 mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde 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 toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan

hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

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 algemeen 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 mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangseuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstreekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 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 gangen en traphallen, 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. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privaatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privaatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars 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 gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, 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 mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De 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.

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste besliss-

sing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan eenieder 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 jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de eerste donderdag van mei om twintig 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, provisie voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

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

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

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar 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 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 mede-eigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

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 be-

raadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangevend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars 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 mede-eigenaar 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 mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars 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 meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

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

Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

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

Artikel 20: STEMKRACHT

Iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaars beschikken.

Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN

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

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

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

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

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

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

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 22: REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen 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 mede-eigenaars.

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 rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

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 aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam 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 mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

ARI

Artikel 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of 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° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

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

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

6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

7° de vereniging van mede-eigenaars, 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 mede-eigenaars, 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 voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

ARI

- de door vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

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

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

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar 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 mede-eigenaars. 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 mede-eigenaars 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 mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

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

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaar 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 mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars 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.

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

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen 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 met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 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 mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, 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 mede-eigenaars 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 appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 33: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars 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 mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeen-

schappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 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 maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom 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 van de lift 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 maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld 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, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar 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 vijftientig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKEArtikel 38: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

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

Artikel 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 mede-eigenaars.

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

Artikel 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, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen.

Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

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

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingsen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingsen als zodanig mee aan de mede-eigenaars 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 aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars 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 mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, 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 mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

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

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie 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 mede-eigenaars.

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

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 mede-eigenaars 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 mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45: ONTBINDING

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan 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 46: VOORTBESTAAN

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 47: VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars 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 mede-eigenaars.

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 mede-eigenaars 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 mede-eigenaars toe komen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1)

Vòòr de voorlopige oplevering van een privaatief kan de eigenaar ervan niet worden aangesproken door de syndicus ter invordering van werkingskosten. Eventueel wel voor invordering van provisies van reservekapitaal.

2)

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zo voor zichzelf als voor eventuele indeplaatsgestelden, mits goedkeuring van de bevoegde overheden, alle wijzigingen aan de niet-verkochte privatieven aan te brengen, welke hij nuttig of nodig mocht achten. Dit beding zal door de toekomstige verkrijgers van een privaatief uitdrukkelijk moeten aanvaard worden, zonder enig verhaal tegenover om het even wie.

Te dien einde zullen de verkrijgers van een privaatief in hun titel van verkrijging onherroepelijk volmacht geven aan de promotor of eventuele indeplaatsgestelden, met het oog op eventuele wijzigingen aan de voormelde vergunning of aan de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, om het dossier samen te stellen, de vereiste aanvragen bij de bevoegde overheden in te dienen en alle akten en documenten in verband daarmee te ondertekenen, daarin begrepen de wijzigende basisakten.

Voor het geval de daadwerkelijke medewerking van de eigenaars voor deze handelingen toch mocht nodig blijken, zullen zij hiertoe, op het eerste verzoek van de initiatiefnemers, hun kosteloze en daadwerkelijke medewerking moeten verlenen, op straf van schadevergoeding.

Clausule op te nemen in de akten van verkrijging

De kopers verklaren hierbij, in uitvoering van voormelde bepaling, onherroepelijk volmacht te verlenen aan "NVL REAL ESTATE", besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid om in hun naam, voor het eventueel wijzigen aan de basisakte of aan de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften : het dossier samen te stellen, de vereiste aanvragen bij de bevoegde overheden in te dienen en alle akten en documenten in verband daarmee te ondertekenen, daarin begrepen de wijzigende basisakte.

Huishoudelijk Reglement " RESIDENTIE PRIMUS AEDIFICATIO "

Voorts wordt bepaald een Huishoudelijk Reglement dat bindend is voor de eigenaars en hun rechthebbenden. Dit document bepaalt het beheer en het gebruik van de onverdeelde goederen, benevens de beperkingen van de privé-delen in het belang van de medegerechtigden.

De beschikkingen van het Huishoudelijk Reglement vormen op zichzelf geen zakenrechtelijk statuut. Zij zijn eveneens onderworpen aan de hypothecaire overschrijving. Wel zijn ze vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden van drie/vierde meerderheid.

Bij afstand of verhuuring van een kavel of privaatdeel, is de cedent of verhuurder verplicht de naleving van dit Reglement aan zijn mede contractant op te leggen.

* Sektie 1 - Onderhoud

Artikel 0 - Onderhoud van de schilderwerken

Het schilderwerk van de gevels, inclusief de ramen, leuningen, rolluiken, buitendeuren en andere, wordt in éénmaal en door dezelfde firma uitgevoerd. De werken worden toegewezen door de syndicus na principiële beslissing van de algemene vergadering.

De werken aan de privé-delen, doch waarmee tevens de harmonie van de gebouwen te maken heeft, zullen te gepasten tijde door ieder eigenaar worden uitgevoerd.

Met het oog op de uitwendige gaafheid van de gebouwen, kunnen bedoelde werken eventueel door de algemene vergadering bevolen worden op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Artikel 1 - Onderhoud van de schoorsteen

De eigenaars zijn verplicht de eventuele schoorsteen in hun lokaliteiten te laten reinigen telkens dit nodig blijkt en minstens éénmaal in het jaar. Desgevraagd moeten zij het bewijs van deze prestatie kunnen overleggen aan de syndicus. De gemeenschappelijke schoorstenen worden éénmaal 's jaars geveegd.

* Sektie 2 - Uitzicht

Artikel 2 - Varia - Verbodsbepalingen

a) Het is de eigenaar niet toegelaten voorwerpen uit te stallen aan raam, terrassen of balkons die het fraaie uitzicht van de gebouwen kan schaden. Verboden zijn namelijk : linnen-goed, ijskasten, vogelkooien, keuken- en ander gereedschap. Rolluiken (afrollers) zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant zijn verboden, met uitzondering van de appartementen op het gelijkvloers. Deze hebben de toestemming om voorzet-rolluiken te plaatsen in dezelfde kleur als de ramen. Deze opsomming van verbodsbepalingen is enunciatief.

b) Reclameborden of andere publiciteit aan de buitenkant van het gebouw zijn verboden, met uitzondering van de commerciële ruimten.

c) Ontvlam-, ontplofbare en onwelriekende stoffen mogen nergens in de gebouwen worden opgeslagen.

d) De telefoon zal dusdanig geregeld worden dat het gerinkel geen overlast berokkent aan de burens.

e) Ieder bewoner is verantwoordelijk voor het gedrag van zijn gezinsleden, zijn gasten, zijn huisbedienden.

f) De gemene delen en namelijk de inkomhallen, trappen en trappenhuizen en gangen worden steeds vrij gehouden. Geen enkel voorwerp mag er gedeponereerd, gehangen of gestald worden. Dit verbod geldt vooral voor fietsen, motorfietsen, kinderwagens, speelgoed en dergelijke.

g) In gangen en trappenhuizen, op terrassen en balkons, mag geen huishoudelijk werk verricht worden. Het kloppen van maten, beddegoed en kleding, het poetsen van schoenen op deze plaatsen is formeel verboden.

h) verboden auto's af te wassen in de gemeenschappelijke inrit en manoeuvreerruimte tussen de garages.

Voor dit alles kan een eventueel tijdelijke gedoogzaamheid niet als een verworven recht ingeroepen worden.

Artikel 3 - Huisdieren - Gedoogzaamheid

Het is de eigenaars, huurders of bewoners van de gebouwen toegelaten dieren te houden doch enkel een kleine hond (maximum het formaat van een kleine poedel), een kat, vogels, vissen.

* Sektie 3 - Moraliteit - Rust

Artikel 4 - Welvoeglijkheid - Verplichtingen

De bewoners van de gebouwen zullen dezelve steeds als een "goede huisvader" bewonen, dit is overeenkomstig het juridisch begrip van deze term. Zij zullen er altijd over waken dat de rust in de gebouwen op geen enkel ogenblik gestoord zou worden, noch door henzelf, noch door hun huurders, personeel, bezoekers of gasten.

Het matig gebruik van radio's, teevee- en audiotoeestellen is toegelaten. De andere huisgenoten zullen er evenwel niet mogen door gestoord worden.

Piano's, blaas-, slag- en strijkinstrumenten zijn verboden. Bij gebruik van elektrische toestellen dienen dezelve voorzien van ontstoorders, - zulks, voor de goede ontvangst van radio en teevee. In de appartementen of in de andere lokaliteiten mogen geen motors of motoren geplaatst worden, ter uitzondering van de kleine motors van huishoudtoestellen.

Artikel 5 - Overdracht van verplichtingen - Verhuring

De huurovereenkomsten die door de eigenaars of vruchtgebruikers met hun huurders aangegaan worden, verplichten deze laatsten tot een fatsoenlijke bewoning van het gehuurde goed en zulks, overeenkomstig het Reglement van mede-eigendom waarvan de huurders zullen verklaren kennis te hebben gekregen en er zich te zullen naar schikken.

Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuring of huurafstand.

Bij overtreding door een huurder van één of ander punt van genoemd Reglement, zal de eigenaar-verhuurder zijn huurder tot betere gevoelens aanmanen. Bij ernstige overtreding zal de verhuurder - via stemmen - op zijn kosten de ontbinding van de huurovereenkomst verwezenlijken, op straf hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk te worden gesteld voor alle schade, - vermeerderd met de intresten.

* sectie 4 - Bestemming van de lokaliteiten

Artikel 6 - Toegelaten beroepen

Vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard zijn verboden. Desgevallend zal de syndicus verslag brengen aan de algemene vergadering die met een drie/vierde meerderheid zal beslissen. Kortom, het gebouw is bestemd om residentieel bewoond te worden, met uitzondering van het gelijkvloers.

De uitoefening van een vrij beroep zoals arts, advocaat, openbaar ambtenaar, is toegelaten.

Alle vrije beroepen (: medisch of juridisch of financieel bv. dokterpraktijk met radiologie) zijn toegelaten welke echter geen hinder en/of overlast meebrengen voor het residentieel wonen. Klanten enkel overdag.

Kantoren zoals verkoopkantoor, zakenkantoor, immo, verzekeringen, grootdistributie en handel ; zijn toegelaten op het gelijkvloers.

Artikel 7 - Publiciteit

Het is verboden om het even op welke plaats van de gebouwen, publiciteit aan te brengen, met uitzondering van wat bepaald werd in artikel twee.

Toegestaan evenwel is het aanbrengen van één enkel aanplakbiljet dat de verkoop of de verhuur van een appartement beoogt.

Op de entree deur van de appartementen mag een naamplaat aangebracht worden. (Model en afmetingen goed te keuren door de algemene vergadering van mede-eigenaars).

Aan de hoofddeur van het gebouw en op een plaats (en model) goed te keuren door de algemene vergadering, mag eveneens een plaat met naam en beroep van de bewoner aangebracht worden.

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met naamplaat en aanduiding van de verdieping.

Artikel 8 - Varia

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zijn genoopt tot de naleving van al de stads-, politie- en wegenisreglementen. Zij zullen zich tevens schikken naar de gebruikelijke woonnormen en woongewoonten.

In geval van verhuis zal de betrokkene hiervan de administrateur in kennis stellen en hem tevens, schriftelijk, de schade

signaleren die bestond voor de verhuis. Bij veronachtzaming dezes, loopt de betrokkene het gevaar verantwoordelijk gesteld te worden voor de schade die mocht vastgesteld worden na de verhuis.

Artikel 9 - Algemeen Reglement van mede-eigendom - Bewaring-Verspreiding

Het Reglement van mede-eigendom verplicht en bindt alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, mede al diegenen die in de toekomst om het even welk recht mogen hebben op de gebouwen of op om het even welk deel ervan.

Dit document moet derhalve in zijn geheel overgeschreven worden of naar dit document moet in alle geval verwezen worden in alle rechtsverklarende of rechtsoverdragende akten van eigendom of genot met betrekking tot een element van de gebouwen.

In deze documenten wordt in elk geval vermeld dat de belanghebbenden in kennis gesteld werden van het Reglement van mede-eigendom, tevens, dat zij er zich toe verbinden hetzelfde na te leven.

De toekomstige eigenaar wordt overigens van rechtswege in de plaats gesteld van zijn voorganger, louter doordat hij eigenaar, gebruiker of titularis wordt van om het even welk recht of van om het even welk gedeelte van de gebouwen.

Hierdoor treedt hij in alle rechten en verplichtingen, zowel bestaande als toekomstige, voortvloeiend uit genoemde akten. De oorspronkelijke verkoopakten worden door de notaris van de hier aanwezige vennootschap opgemaakt, met de eventuele tussenkomst van de notaris van de koper.

De minuut van de verkoopakten berust evenwel uitsluitend bij de notaris van de bouwheer. Zodoende worden alle stukken in één zelfde kantoor bewaard.

Belanghebbenden die er om verzoeken kunnen, mits betaling een notarieel afschrift van deze akte bekomen.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor uitvoering en toepassing van het Reglement van mede-eigendom wordt door ieder eigenaar van rechtswege domicilie gekozen in het gebouw Residentie " PRIMUS AEDIFICATIO ", tenzij een ander woonplaats gekozen werd in het rechterlijk arrondissement waar het goed gelegen is en zulks aan de syndicus betekend werd.

WOONSTKEUZE

IDENTITEIT

BURGERLIJKE STAND

Partijen doen woonstkeuze op hun domicilie en/of zetel.

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voor-

namen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

De partijen geven uitdrukkelijk de toestemming aan de notaris hun rijksregisternummer te mogen vermelden in deze akte en aanverwante documenten.

POST-INTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de notaris heeft de comparant, bouwheer, verklaard dat het post-interventiedossier ter beschikking zal zijn van de verwervers van een privaatief en dit uiterlijk bij de eerste Algemene Vergadering.

AANGEHECHTE STUKKEN

De comparanten hebben aan ons notaris volgende stukken overhandigd, om te worden gehecht aan onderhavige akte :

- Stedenbouwkundige vergunningen met vier plannen vormend één stedenbouwkundige annexe, niet mee over te schrijven.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen ener ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer.

EERSTE SYNDICUS

Benoeming eerste syndicus : De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "NVL REAL ESTATE", besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid mandaat tot de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

RECHTSBEKWAAMHEID

De comparanten verklaren niet te zijn getroffen door een vorm van handelingsonbekwaamheid, noch dat een collectieve schuldenregeling en/of faling van toepassing is, en dit op vraag van ondergetekende notaris.

OPMERKING

1. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al.1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.
3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.
4. Partijen erkennen op vraag van de notaris dat de akte geen onevenwichtige bedingen bevat. Zij bevestigen de neutraliteit, bekwaamheid en belangeloosheid van de notaris. Zij bevestigen op vraag van de notaris dat er geen sprake kan zijn van tegenstrijdige belangen. De partijen specificeren dat zij perfect werden bijgestaan door hun notaris-raadsman en verklaren op vraag van de notaris geen beroep te willen doen op een andere raadsman van gelijk welke aard ook. De partijen erkennen tegenover elkaar en tegenover de notaris dat zij de draagwijdte van hun handtekening ten gronde en compleet be-

ARI

seffen. Zij verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten en plichten voortvloeiende uit deze akte en het daaraan verbonden dossier. De partijen bevestigen, zowel ten aanzien van elkaar als ten aanzien van de notaris, dat de ganse voorgeschiedenis en context van deze akte perfect normaal is verlopen en geen tekenen van fraude bevat noch elementen van aard om deze akte of de ondertekenaars ervan of de er in begrepen rechtshandeling achteraf in vraag te stellen, hetzij burgerrechtelijk hetzij strafrechtelijk.

De notaris stelt geen tegenstrijdige belangen vast noch de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

**Recht van vijftig euro (50,00 euro) betaald
op aangifte door notaris Ferdinand Nève.**

WAARVAN AKTE

Na gedane voorlezing en na vervulling van alles wat hierboven staat, met toelichting, hebben al de comparanten, gehandtekend samen met ons notaris.

In totaal 10 bladen. Goedgekeurd de doorhaling van :

- lijnen - woorden - letters - cijfers

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd te ZOTTEGEM

19 bladen geen verzendingen

de zesentwintig maart 2010

boek 510 blad 14 vak 20

ONTVANGEN : Vijfentwintig euro - 25 EUR

De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) Dirk ADRIAENSENS.